

W2 Projekt 1601 GmbH & Co. KG

**Städtebauliche Entwicklung des Areals zwischen  
Kriegsberg-, Jäger-, Ossietzkystraße und Heilbronner Straße**  
im Bereich der Alten Bahndirektion Stuttgart  
mit Ideenteil für die umliegenden Flächen

Mehrfachbeauftragung in Anlehnung an die RPW

**AUSLOBUNG**

Entwurf Stand 15.09.2017



<b>Teil A - Allgemeine Verfahrensbedingungen</b> .....	<b>4</b>
A 1. Auftraggeberin .....	4
A 2. Verfahrensbetreuung .....	4
A 3. Anlass, Gegenstand und Ziel des Verfahrens .....	5
A 4. Art des Verfahrens .....	6
A 5. Teilnehmerberechtigung .....	6
A 6. Teilnehmer .....	7
A 7. Verfahrensunterlagen, Modell .....	7
A 8. Leistungen .....	8
A 9. Kennzeichnung der Arbeiten .....	11
A 10. Kolloquium und Rückfragen .....	11
A 11. Abgabe der Arbeiten .....	12
A 12. Beurteilungskommission und Vorprüfung .....	13
A 13. Zulassung und Beurteilung der Arbeiten .....	14
A 14. Vergütung und Prämierung .....	14
A 15. Weitere Beauftragung .....	15
A 16. Bindende Vorgaben .....	15
A 17. Abschluss des Verfahrens .....	16
A 18. Termine .....	16
<b>Teil B - Rahmenbedingungen und Bestandssituation</b> .....	<b>18</b>
B 1. Das Plangebiet mit Vertiefungsbereich und Ideenteil .....	18
B 2. Das Plangebiet und seine Umgebung .....	19
B 3. Bestehende Planungen und Rahmenbedingungen .....	41
<b>Teil C - Aufgabenstellung</b> .....	<b>52</b>
C 1. Allgemeine Verfahrensziele und Anforderungen .....	52
C 2. Bauabschnitte .....	53
C 3. Städtebauliche Struktur und Vorgaben für den Vertiefungsbereich .....	54
C 4. Freiräumliche Einbindung, Grünstruktur und Klima .....	58
C 5. Erschließung und Verkehr .....	59
C 6. Entwicklung eines urbanen Stadtquartiers (Vertiefungsbereich) .....	63
C 7. Ideenteil .....	66
C 8. Wärmeversorgung .....	68
C 9. Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit und Ökologie .....	68
<b>Teil D - Verfahrensunterlagen</b> .....	<b>70</b>

# TEIL A

## Teil A - Allgemeine Verfahrensbedingungen

### A 1. Auftraggeberin

W2 Projekt 1601 GmbH & Co. KG  
Rosenheimerstraße 40  
85635 Höhenkirchen - Siegertsbrunn

vertreten durch:

Frank Widmann, Geschäftsführer  
Ralf Simon, Geschäftsführer

in Zusammenarbeit mit der Stadt Stuttgart.

Die W2 Projekt 1601 GmbH & Co. KG ist Eigentümerin der zu beplanenden Grundstücke (bis auf die in städtischem Besitz befindlichen sowie der Flächen nördlich der Jägerstraße) und setzt sich zu gleichen Teilen aus der W2 Development GmbH mit Sitz in Stuttgart sowie einer von der Competo Capital Partner GmbH aus München vertretenen Investorengruppe zusammen.

Kerngeschäft der W2 Development ist die Projektierung und Entwicklung sowie die Projektsteuerung von Büro- und Wohngebäuden.

Competo Capital Partners sind als Partner und Eigenkapitalgeber verantwortlich für die Projektfinanzierung.

### A 2. Verfahrensbetreuung

schreiberplan  
Prof. Schreiber | Sperl-Schreiber PartG mbB  
Architekten, Stadtplaner, Landschaftsarchitekten

Ostendstraße 106  
70188 Stuttgart

Telefon: 0711 / 997 130-0  
E-Mail: [sp@schreiberplan.de](mailto:sp@schreiberplan.de)  
Internet: [www.schreiberplan.de](http://www.schreiberplan.de)

Ansprechpartnerinnen: Irene Sperl-Schreiber, Galina Strumberger

### A 3. Anlass, Gegenstand und Ziel des Verfahrens

Die Auftraggeberin beabsichtigt, ihr Grundstück um die denkmalgeschützte "Alte Bahndirektion" in der Stuttgarter Stadtmitte westlich des Hauptbahnhofs städtebaulich neu zu ordnen und eine Neubebauung mit Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie mit Hotel-/ Konferenz- und Gastronomienutzungen in Ergänzung zu realisieren. Für das Bestandsgebäude der "Alten Bahndirektion" soll eine hochwertige Hotelnutzung (5 Sterne) unter Wahrung der Belange des Denkmalschutzes vorgesehen werden.

Im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung des Areals zwischen Kriegsberg-/ Jäger-/ Ossietzkystraße und Heilbronner Straße (Vertiefungsbereich) sollen die angrenzenden Nachbarflächen (städtische Flächen sowie ein bebautes Privatgrundstück) ebenfalls überplant, städtebaulich neu geordnet und mit gemischten Nutzungen entwickelt werden.

Gegenstand des Verfahrens ist die Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs für das Areal zwischen Kriegsberg-, Jäger-, Ossietzkystraße und Heilbronner Straße (Vertiefungsbereich) in zentraler Innenstadtlage. Ziel ist die Entwicklung einer identitätsstiftenden Quartiersstruktur, die den Belangen des Stadtbilds, des Denkmalschutzes und des Stadtklimas ebenso wie den wirtschaftlichen Ansprüchen der Auftraggeberin gerecht wird.

In einem erweiterten Plangebiet (Ideeenteil) sollen für die nördlich der Grundstücke der Auftraggeberin und der Stadt Stuttgart (Vertiefungsbereich) liegenden Flächen Ideen für eine mögliche neue städtebauliche Struktur entwickelt werden. Im Ideeenteil sollen ebenfalls Vorschläge für eine neue Straßengestaltung der Ossietzky- und Jägerstraße aufgezeigt werden.

Die Mehrfachbeauftragung zielt als Ideenfindung auf die Gewinnung einer Vielzahl von Lösungsvorschlägen. Die Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung für den Vertiefungsbereich sollen als Grundlage für das parallel zur Auslobung gestartete Bebauungsplanverfahren dienen.

Die Aufgabenstellung geht im Einzelnen aus Teil C der Auslobung hervor.

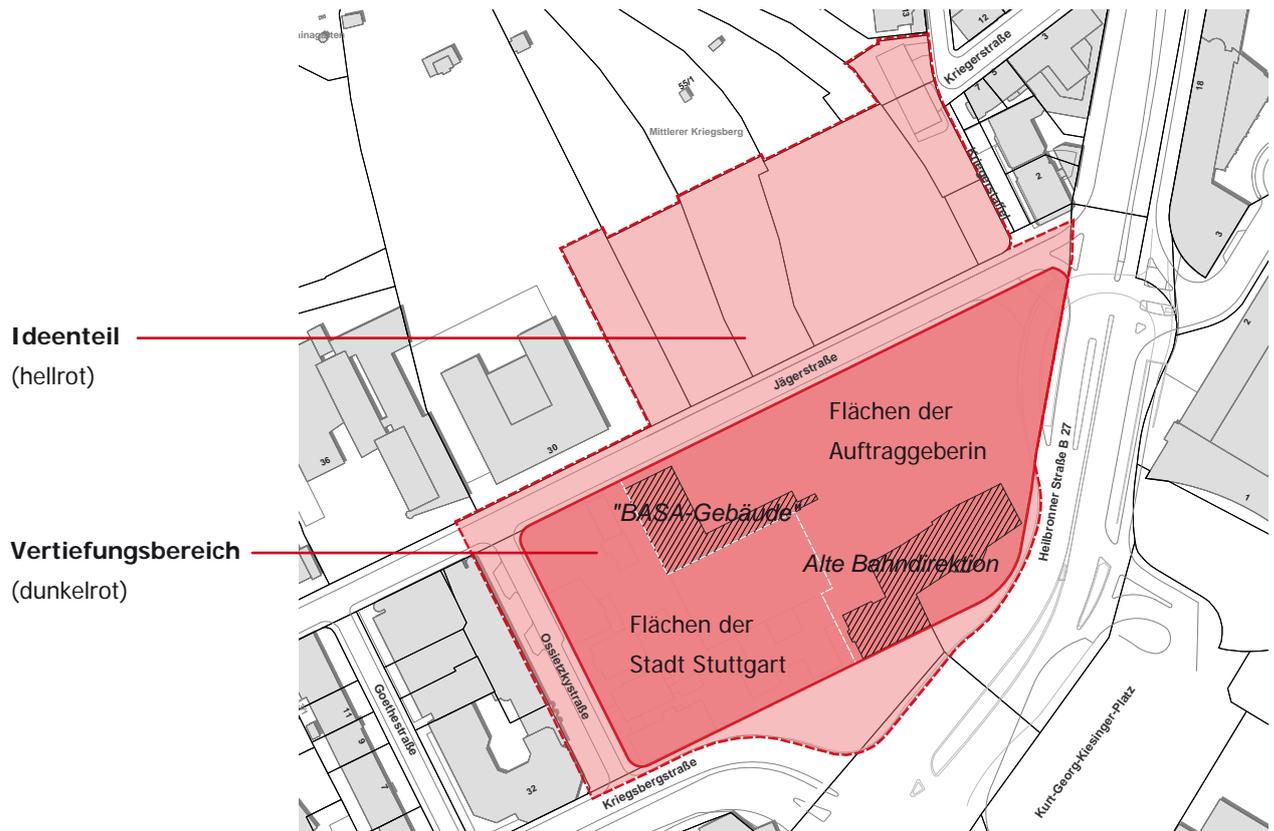


Abb.1. Plangebiet: Vertiefungsbereich und Ideenteil

#### A 4. Art des Verfahrens

Das Verfahren wird als Mehrfachbeauftragung in Anlehnung an die Richtlinie für Planungswettbewerbe RPW 2013 durchgeführt.

Es werden 6 Planungsbüros zum Verfahren eingeladen.

Die Teilnahme am Verfahren erfolgt anonym.

#### A 5. Teilnehmerberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind Stadtplaner und Architekten sowie Arbeitsgemeinschaften aus Stadtplanern und Architekten. Eine Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekten und Bauingenieuren und/ oder Verkehrsplanern innerhalb einer Beratungsleistung wird empfohlen.

Teilnahmeberechtigt sind natürliche und juristische Personen bzw. Arbeitsgemeinschaften, die/ deren Mitglieder die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen.

Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift berechtigt sind, am Tag der Bekanntmachung die Berufsbezeichnung Stadtplaner und/ oder Architekt zu führen.

Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn zu ihrem satzungsgemäßen Geschäftszweck Planungsleistungen gehören, die der anstehenden Planungsaufgabe entsprechen, und wenn der bevollmächtigte Vertreter der juristischen Person und der Verfasser der Arbeit die fachlichen Anforderungen erfüllen, die an natürliche Personen gestellt werden.

Arbeitsgemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind ebenfalls teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Arbeitsgemeinschaft teilnahmeberechtigt ist.

Sachverständige, Fachplaner oder andere Berater müssen nicht teilnahmeberechtigt sein, wenn sie keine Planungsleistungen erbringen, die der Verfahrensaufgabe entsprechen und wenn sie überwiegend und ständig auf ihrem Fachgebiet tätig sind.

Die Teilnahmeberechtigung ist von jedem Teilnehmer eigenverantwortlich zu prüfen.

## A 6. Teilnehmer

Die folgenden Planungsbüros sind zur Teilnahme an diesem Verfahren eingeladen:

- KSP Jürgen Engel Architekten, Frankfurt
- Kresings Architektur, Münster / Düsseldorf
- Pesch & Partner, Dortmund / Stuttgart
- LEHEN drei Architekten und Stadtplaner, Stuttgart
- Wick & Partner Architekten Stadtplaner, Stuttgart
- Ackermann+Raff, Stuttgart / Tübingen

Diese Büros haben die Teilnahme am Verfahren schriftlich verbindlich bestätigt. Durch die Teilnahme am Verfahren erkennt der Teilnehmer die Bedingungen der gesamten Auslobung an.

## A 7. Verfahrensunterlagen, Modell

Die Verfahrensunterlagen bestehen aus:

- den Allgemeinen Verfahrensbedingungen (Teil A der Auslobung),
- der Beschreibung der Rahmenbedingungen und der Bestandssituation (Teil B der Auslobung),
- der Beschreibung der Aufgabenstellung (Teil C der Auslobung),
- den Verfahrensunterlagen in den Anlagen (Teil D der Auslobung in Digitalform),
- Zeichengrundlage (Format VWX, DWG, DXF, PDF in Digitalform in der Anlage),
- Gipsmodell M 1:500.

Die Ausgabe der Unterlagen erfolgt per E-Mail am 30.10.2017. Das Modell wird beim Rückfragenkolloquium am 23.11.2017 an alle Teilnehmer ausgeteilt.

Die zur Verfügung gestellten Zeichendateien sowie die Anlagen zur Auslobung dürfen ausschließlich zum Zweck der Verfahrensteilnahme verwendet werden und dürfen nicht weitergegeben werden.

## A 8. Leistungen

Jeder Teilnehmer darf nur eine städtebauliche Planung in dem geforderten Leistungsumfang auf 3 Plänen DIN A0 Hochformat, genordet und gerollt, einreichen. Varianten sind nicht zulässig. Nicht geforderte Leistungen oder mehr als 3 Pläne werden nicht zur Beurteilung zugelassen. Als verbindliche Form der Arbeit gilt der Papierausdruck. Im Einzelnen werden von den Teilnehmern folgende Leistungen gefordert:

### A 8.1 Leitbild

Herleitung eines Leitbilds für die städtebaulich-freiraumplanerische Entwicklung für das gesamte Plangebiet (Vertiefungsbereich und Ideenteil) im städtischen Kontext in Form von Texten, Bildern, Schemazeichnungen und/ oder Piktogrammen in möglichst knapper, übersichtlicher Form.

### A 8.2 Erläuterungen

Erläuterung der Entwurfsidee in Form von Text, Schemazeichnungen und Piktogrammen in möglichst knapper, übersichtlicher Form. Darüber hinaus soll von den Teilnehmern ein einprägsamer Namensvorschlag für die Entwurfskonzeption auf dem Grundstück der Auftraggeberin entwickelt werden.

Die Erläuterungen sind auf den Plänen zu platzieren.

### A 8.3 Schwarzplan (Maßstab frei wählbar)

Schwarzplan für das gesamte Plangebiet mit angrenzender Siedlungsstruktur der Stadt Stuttgart. Darin sollen keine weiteren Informationen (z.B. Straßen, Grünzüge etc.) dargestellt werden.

### A 8.4 Übersichtsplan M 1:1.000 (Vertiefungsbereich und Ideenteil)

Übersichtsplan für den Vertiefungsbereich und den Ideenteil als Dachaufsicht mit angrenzender Siedlungsstruktur zur Konkretisierung der Leitidee mit Darstellung:

- der geplanten unterschiedlichen Nutzungsstrukturen. Nutzungen in den Obergeschossen sind - sofern sie sich von den Erdgeschossnutzungen unterscheiden - zu benennen.
- der Geschossezahlen und Dachformen,
- wichtigen städtebaulichen Raumkanten,
- der Erschließung und Verknüpfung an die angrenzenden Stadtstrukturen,

- der geplanten übergeordneten stadträumlichen Strukturen (Quartierscharakteristika, Straßen- und Platzräume, Freiräume, Blickbezüge),
- der Freiraumstrukturen und der übergeordneten Grünstruktur und
- des Erschließungskonzepts (fahrender und ruhender Verkehr, Fuß- und Radwege).

#### A 8.5 Lageplan M 1:500 (Vertiefungsbereich), mittel- und langfristige Lösung

Für den Vertiefungsbereich ist eine mittelfristige sowie eine langfristige Lösung mit folgenden Darstellungen aufzuzeigen:

- der vorhandenen und geplanten Gebäude,
- Gebäude im Grundriss (Erdgeschoss und Regelgeschoss schematisch) mit Darstellung der Nutzungen und Funktionen, der Eingänge, der Erschließungskerne und der Brandabschnitte. Die Schnittführung der Schnitte (Ziff. A 8.7) ist einzuzeichnen,
- der Gestaltung der Wege, Straßen und Platzräume sowie der öffentlichen und privaten Freiräume, Darstellung der raumbildenden Vegetation und
- der öffentlichen und privaten Parkierungsangebote ober- und unterirdisch, mit Einschrieb der jeweiligen Stellplatzzahlen.

Die langfristige Lösung (Stufe 2) soll in einem Lageplan mit dem gesamten Vertiefungsbereich und Umfeld dargestellt werden. Für die mittelfristige Lösung (Stufe 1) mit Erhalt des "BASA-Gebäudes" kann ein aussagekräftiger Ausschnitt (ebenfalls Maßstab 1:500) gewählt werden.

#### A 8.6 Schemagrundriss Untergeschoss M 1:500 (Vertiefungsbereich), langfristige Lösung

Darstellung des 1. Untergeschosses mit Ein- und Ausfahrt (Tiefgaragen) und Erschließungskernen, Nutzungen, Parkierungsangebote mit Einschrieb der jeweiligen Stellplatzzahlen.

#### A 8.7 Schnitte 1:500

Mindestens ein Längsschnitt (Ost-West) und zwei Querschnitte (Nord-Süd, 1x Teilbereich Ost und 1x Teilbereich West) durch den Vertiefungsbereich inkl. der anschließenden und benachbarten Gebäude/ Strukturen (auch Ideenteil) mit Angaben zur Geschossigkeit, der Eingangsfußbodenhöhen (EFH) und den Trauf- und Firsthöhen der Gebäude als NN-Höhen. Die Geländehöhen üNN sind darzustellen.

#### A 8.8 Ansichten 1:500

Es sind mindestens die Ansicht von Süden/ Südosten (Blick auf die Hauptfassade der "Alten Bahndirektion) und die Ansicht von Nordosten (Blick auf nordöstliche Fassade der "Alten Bahndirektion) darzustellen mit Angaben zu den Trauf- und Firsthöhen der Gebäude als NN-Höhen.

### A 8.9 Perspektiven

Zwei perspektivische Darstellungen (Renderings) der Planung aus folgenden Standorten:

1. Perspektive vom Arnulf-Klett-Platz mit Blick auf das Plangebiet mit dem Weinberg inklusive der Ansicht der "Alten Bahndirektion" aus Fußgängerperspektive.
2. Perspektive von der Heilbronner Straße ca. Höhe Jägerstraße mit Blick auf das nordöstliche Plangebiet.

Zum besseren Verständnis sind die geforderten Perspektiven in der Anlage D 7 in Abbildungen dargestellt.

### A 8.10 Flächenermittlung/ Kennwerte

Rechnerische Nachweise der städtebaulichen Kennwerte, Stellplätzen u.a. für einzelne Teilflächen im Plangebiet auf Grundlage des vorgegebenen Formblatts (Anlage D 26):

- Flächengrößen und -anteile überbaute Fläche/ unterbaute Fläche/ öffentliche und private Grün- und Freiflächen,
- Angabe der Grundflächenzahl,
- Angabe der Bruttogrundflächen (BGF) getrennt nach Nutzungen,
- öffentliche und private Stellplätze,
- Baumbilanz.

### A 8.11 Prüfpläne

Es ist zusätzlich zu den Präsentationsplänen ein Satz Vorprüfpläne in Papierform genordet und gefaltet abzugeben.

### A 8.12 Verkleinerungen DIN A3

Die Präsentationspläne sind zusätzlich in Papierform als Verkleinerung im Format DIN A3 gerollt abzugeben.

### A 8.13 Datenträger

Die Präsentationspläne und die Flächenermittlung sind im Format PDF, JPG und XLS (Excel) auf einem Datenträger abzuspeichern. Die Leistungen Ziff. A 8.4 - A 8.8 sind zusätzlich als DWG oder DXF und ggf. als VWX abzulegen.

### A 8.14 Verfassererklärung und Ausstellungskarte

Die Verfassererklärung entsprechend des vorgegebenen Formblatts (Anlage D 27) ist in einem mit der Kennzahl versehenen undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag abzugeben.

Für die Ausstellung ist eine Karte im Format DIN A5 Querformat mit den Namen der Verfasser und aller Beteiligten in den Umschlag der Verfassererklärung beizulegen.

Verfassererklärung und Ausstellungskarte sollen aus Gründen der Anonymität nicht auf dem Datenträger abgespeichert werden.

#### A 8.15 Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen

Zur Überprüfung der Vollständigkeit und im Interesse der Teilnehmer ist jeder Arbeit ein Verzeichnis der eingereichten Unterlagen beizulegen.

#### A 8.16 Modell M 1:500

Abzugeben ist ein einfaches Massenmodell im Maßstab 1:500 auf ausgegebenem Grundmodell. Dieses wird den Teilnehmern beim Rückfragenkolloquium ausgehändigt.

### A 9. Kennzeichnung der Arbeiten

Die Verfasser der Arbeiten bleiben bis zum Abschluss der Sitzung der Beurteilungskommission anonym.

Sämtliche Leistungen sind **anonym** zu halten. Die Teilnehmer haben ihre Arbeiten in allen Teilen in der rechten oberen Ecke mit einer sechsstelligen arabischen Zahl (max. 1 cm hoch und max. 6 cm breit) zu versehen.

### A 10. Kolloquium und Rückfragen

#### A 10.1 Rückfragen

Rückfragen zur Auslobung können vorab bis zum 10.11.2017 schriftlich über die Verfahrensbetreuung unter der E-Mail-Adresse [sp@schreiberplan.de](mailto:sp@schreiberplan.de) an die Auftraggeberin gerichtet werden.

Fristgerecht eingegangene Rückfragen werden im Rahmen des Kolloquiums (Ziff. A 10.2) von der Auftraggeberin bzw. von der Verfahrensbetreuung in Abstimmung mit der Beurteilungskommission beantwortet. Rückfragen können auch mündlich während des Kolloquiums gestellt werden.

Die schriftliche Beantwortung aller Rückfragen wird im Protokoll zum Kolloquium festgehalten. Das Protokoll wird allen Beteiligten des Verfahrens bis 01.12.2017 zugesandt und wird verbindlicher Bestandteil der Auslobung.

Im Sinne der Gleichbehandlung hat jeder weitere Meinungsaustausch der Verfasser mit Mitgliedern der Beurteilungskommission, Mitarbeitern der Auftraggeberin und der Stadt Stuttgart zu unterbleiben. Verstöße können zum Ausschluss des Teilnehmers führen.

## A 10.2 Rückfragenkolloquium (Pflichtveranstaltung)

Am 23.11.2017 um 14:00 Uhr führt die Auftraggeberin in Stuttgart ein Rückfragenkolloquium mit den Teilnehmern, der Beurteilungskommission und der Vorprüfung durch. Die Teilnahme am Kolloquium ist für die Teilnehmer verpflichtend. Eine Nicht-Teilnahme führt zum Ausschluss vom Verfahren.

Veranstaltungsort: Evang. Bildungszentrum Hospitalhof Stuttgart  
Büchsenstraße 33  
70174 Stuttgart

Eine gemeinsame Besichtigung des Plangebiets ist im Rahmen des Kolloquiums (voraussichtlich Treffpunkt 13:00 Uhr im Plangebiet vor dem IHK-Gebäude) vorgesehen. Im Anschluss an das Kolloquium werden die Grundmodelle (Gips, Größe ca. 90 cm x 93 cm) an alle Teilnehmer ausgegeben.

## A 11. Abgabe der Arbeiten

**Alle Leistungen** (Ziff. A 8.1 bis A 8.16) sind **anonym** bei der nachfolgend genannten Adresse abzugeben:

schreiberplan  
Ostendstraße 106  
70188 Stuttgart

Spätester Abgabetermin für die **Leistungen Ziff. A 8.1 bis A 8.15 ist der 02.02.2018** (Submission).

Spätester Abgabetermin für die **Leistung Ziff. A 8.16 (Modell) ist der 09.02.2018** (Submission).

Die Submissionstermine sind zwingend einzuhalten. Das verfahrensbetreuende Büro schreiberplan ist an Werktagen zwischen **9:00 Uhr und 16:00 Uhr** besetzt.

Arbeiten können anonym auch früher per Post / Kurier abgegeben werden. Zur Wahrung der Anonymität ist bei der Zusendung durch Transportunternehmen als Absender die Anschrift der Auftraggeberin zu verwenden (s. S. 4). Die Arbeiten müssen für den Empfänger kostenfrei zugestellt werden.

Die Teilnehmer haben für die rechtzeitige und richtige Einlieferung aller Teile Sorge zu tragen. Arbeiten, die nicht fristgerecht abgegeben sind, werden vom Verfahren ausgeschlossen. Die Teilnehmer müssen Einlieferungsscheine bzw. Empfangsbestätigungen bis zum Abschluss des Verfahrens aufbewahren und auf Verlangen vorlegen.

## A 12. Beurteilungskommission und Vorprüfung

Die eingereichten Arbeiten werden durch eine Beurteilungskommission bewertet. Diese wurde in folgender Besetzung durch die Auftraggeberin bestimmt und vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört (Namen in alphabetischer Reihenfolge):

### A 12.1 Fachgutachter mit Stimmrecht:

- Jan Görgemanns, Architekt, W2 Development
- Dr. Detlef Kron, Leiter Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, LHS Stuttgart
- Ute Michaelsen, Architektin/ Stadtplanerin, Stuttgart
- Peter Pätzold, Architekt, Baubürgermeister, LHS Stuttgart
- Dieter Pfrommer, Landschaftsarchitekt, Stuttgart
- Wolfgang Riehle, Architekt/ Stadtplaner, Reutlingen/ Stuttgart
- Stefan Willwersch, Architekt, Stuttgart

### A 12.2 Stellvertretende Fachgutachter (ohne Stimmrecht):

- Christian Böpple, Landschaftsarchitekt, Stuttgart/Rottenburg
- Carolin zur Brügge, Abteilungsleiterin Städtebauliche Planung Mitte, LHS Stuttgart
- Petra Zeese, Architektin/ Stadtplanerin, Stuttgart

### A 12.3 Sachgutachter mit Stimmrecht:

- Michael Föll, Erster Bürgermeister der LHS Stuttgart
- Frank Widmann, W2 Development
- Michael Bräutigam, Colliers International
- N.N. Stadträtin/Stadtrat CDU-Fraktion
- N.N. Stadträtin/Stadtrat Bündnis 90 / DIE GRÜNEN-Fraktion
- N.N. Stadträtin/Stadtrat SPD-Fraktion
- N.N. Stadträtin/Stadtrat SÖS/Linke/PluS-Fraktion

### A 12.4 Stellvertretende Sachgutachter (ohne Stimmrecht):

- Peter Loßkarn, Competo Capital Partners
- Matthias Schumann, Competo Capital Partners
- Ralf Simon, Competo Capital Partners
- N.N. Stadträtin/Stadtrat CDU-Fraktion
- N.N. Stadträtin/Stadtrat Bündnis 90 / DIE GRÜNEN-Fraktion
- N.N. Stadträtin/Stadtrat FW-Fraktion
- N.N. Stadträtin/Stadtrat AfD-Fraktion

### A 12.5 Sachverständige Berater (ohne Stimmrecht)

- Dr. Jürgen Karajan, Verkehrsplaner
- Veronika Kienzle, Bezirksvorsteherin Stuttgart-Mitte, LHS Stuttgart
- Frank Zimmermann, Tragwerksplaner

## A 12.6 Vorprüfung

Irene Sperl-Schreiber, schreiberplan, Architektin und Stadtplanerin  
Galina Strumberger, schreiberplan, Stadtplanerin  
in Zusammenarbeit mit Herrn Wolf Gläser, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, LHS  
Stuttgart

Die Auftraggeberin behält sich vor, weitere Sachverständige oder Vorprüfer zu benennen.

## A 13. Zulassung und Beurteilung der Arbeiten

### A 13.1 Zulassung der Arbeiten

Die Beurteilungskommission lässt alle Arbeiten zur Beurteilung zu, die

- termingerecht eingegangen sind,
- den formalen Bedingungen (Teil A der Auslobung) entsprechen und keinen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen,
- in den wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen und
- die bindenden Vorgaben der Auslobung erfüllen.

### A 13.2 Beurteilungskriterien

- Leitidee (Aussagekraft und Plausibilität),
- städtebauliche, funktionale und räumlich-gestalterische Qualität,
- Freiraum- und Aufenthaltsqualität der öffentlichen und privaten Flächen,
- Denkmalschutz: städtebauliche und architektonische Qualität der Einbindung der denkmalgeschützten "Alten Bahndirektion",
- Ruhender Verkehr/ Tiefgaragen,
- Zuordnung der Funktionen im Gebiet im Hinblick auf den Lärmschutz,
- Umsetzungsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit.

Die Reihenfolge stellt keine Gewichtung der Kriterien dar. Die Beurteilungskommission behält sich eine weitere Differenzierung der Kriterien vor.

## A 14. Vergütung und Prämierung

Als Bearbeitungshonorar erhält jedes teilnehmende Planungsbüro bzw. jede Arbeitsgemeinschaft für die der Auslobung entsprechenden Leistungen 20.000 € inkl. MwSt.

Diese Summe liegt etwas über einem den Leistungen entsprechenden Vorplanungshonorar des städtebaulichen Entwurfs nach Merkblatt 51 der Architektenkammer Baden-Württemberg.

Außerdem stellt die Auftraggeberin für die Prämierung einen Gesamtbetrag von 30.000 € inkl. MwSt. zur Verfügung, der sich wie folgt aufteilt:

- |         |                      |
|---------|----------------------|
| 1. Rang | 20.000 € inkl. MwSt. |
| 2. Rang | 10.000 € inkl. MwSt. |

Der Beurteilungskommission bleibt bei einstimmigem Beschluss eine andere Verteilung der Prämierungssumme vorbehalten.

### A 15. Weitere Beauftragung

Die Auftraggeberin wird, sobald und soweit die Planung umgesetzt werden soll, unter Würdigung der Empfehlung der Beurteilungskommission, einem oder mehreren Teilnehmern die Komplettierung des Verfahrensergebnisses zum städtebaulichen Entwurf (gem. Merkblatt 51) für den Vertiefungsbereich oder in begründeten Fällen zumindest von wesentlichen Teilbereichen im Plangebiet im notwendigen Umfang übertragen.

Das ausgewählte Büro bzw. Arbeitsgemeinschaft verpflichtet sich im Falle einer Beauftragung durch die Auftraggeberin, die weitere Bearbeitung zu übernehmen.

Im Falle der Beauftragung werden durch die Mehrfachbeauftragung bereits erbrachte Leistungen dieses Büros bzw. der Arbeitsgemeinschaft bis zur Höhe des Bearbeitungshonorars nicht erneut vergütet, wenn der Entwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

Die Nutzung der Arbeit und das Recht zur Veröffentlichung sind in § 8 Abs. 3 RPW 2013 geregelt (Urheberrecht).

Hinweis Ideenteil:

Für den Verkehrsflächen innerhalb des Ideenteils ist durch die Landeshauptstadt Stuttgart in den nächsten Jahren keine Umsetzung von geänderten Wegeführungen im Bereich des Verkehrsprojekts Stuttgart 21 vorgesehen. Derartige Änderung können in Kreuzungsbereichen grundsätzlich erst nach Abschluss des Projekts Stuttgart 21 stattfinden und nur in Abstimmung mit der DB Netz AG.

### A 16. Bindende Vorgaben

Alle Angaben der Auslobung Teil A sind bindende Vorgaben, deren Nichteinhaltung vorab zum Ausschluss von der Beurteilung führen.

Die Leistungen Ziff. A 8 sind im Wesentlichen zu erbringen.

Darüber hinaus enthalten Teil B und Teil C keine bindenden Vorgaben, deren Nichteinhaltung vorab zum Ausschluss von der Beurteilung führen würde.

## A 17. Abschluss des Verfahrens

### A 17.1 Ergebnis

Die Auftraggeberin teilt den Teilnehmern das Ergebnis des Verfahrens unverzüglich mit und macht es sobald wie möglich öffentlich bekannt.

### A 17.2 Ausstellung und Nutzung

Alle Arbeiten werden öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit werden noch bekannt gegeben. Die Unterlagen der Arbeiten werden Eigentum der Auftraggeberin. Die Auftraggeberin ist berechtigt, die Arbeiten des entsprechenden Teilnehmers unter Angabe des Namens zu veröffentlichen sowie für den vorgegebenen Anlass zu verwenden. Urheberrechtliche Ansprüche der Verfasser werden dadurch nicht berührt (Urheber- und Nutzungsrechte regelt § 8 Abs. 3 RPW).

## A 18. Termine

Vorbesprechung der Beurteilungskommission	16.10.2017
Ausgabe der Auslobung an die Teilnehmer	30.10.2017
Schlussstermin schriftliche Rückfragen	10.11.2017
Rückfragenkolloquium (Pflichtveranstaltung!)	23.11.2017
Schriftliche Beantwortung der Rückfragen	01.12.2017
<b>Abgabe der Pläne (Submission)</b>	<b>02.02.2018</b>
<b>Abgabe Modell (Submission)</b>	<b>09.02.2018</b>
Sitzung der Beurteilungskommission	28.02.2018
Ausstellung	wird noch bekanntgegeben

# TEIL B

## Teil B - Rahmenbedingungen und Bestandssituation

### B 1. Das Plangebiet mit Vertiefungsbereich und Ideenteil

Das Plangebiet der Mehrfachbeauftragung setzt sich aus einem Vertiefungsbereich und einem Ideenteil zusammen und hat eine Gesamtgröße von ca. 4,3 ha.

#### B 1.1 Vertiefungsbereich

Der Vertiefungsbereich umfasst das Areal zwischen Jägerstraße im Norden, Heilbronner Straße im Osten und Süden, Kriegsbergstraße im Süden und der Ossietzkystraße im Westen. Es hat eine Gesamtgröße von rund 2 ha. Der Vertiefungsbereich unterteilt sich derzeit nach den bestehenden Eigentumsverhältnissen in einen östlichen Bereich mit den Flächen der Auftraggeberin (13.390 m<sup>2</sup>) und einen westlichen Bereich mit den städtischen Flächen und einem Privatgrundstück (8.337 m<sup>2</sup>).

Das im Vertiefungsbereich liegende "BASA-Gebäude" gehört eigentumsrechtlich zu den Flächen der Auftraggeberin. Dieses Gebäude wird zurzeit durch die Deutsche Bahn genutzt.

#### B 1.2 Ideenteil

Zum Ideenteil (21.311 m<sup>2</sup>) gehören zum einen die im Nordwesten und Südwesten an den Vertiefungsbereich angrenzenden Straßenflächen der Jäger- und der Ossietzkystraße sowie der südliche Vorplatz zwischen Kriegsbergstraße und Heilbronner Straße.

Zum anderen sind die privaten Grundstücke nordwestlich der Jägerstraße zwischen dem bestehenden IHK-Gebäude und der Kriegerstaffel im Osten ebenfalls Bestandteile des Ideenteils.

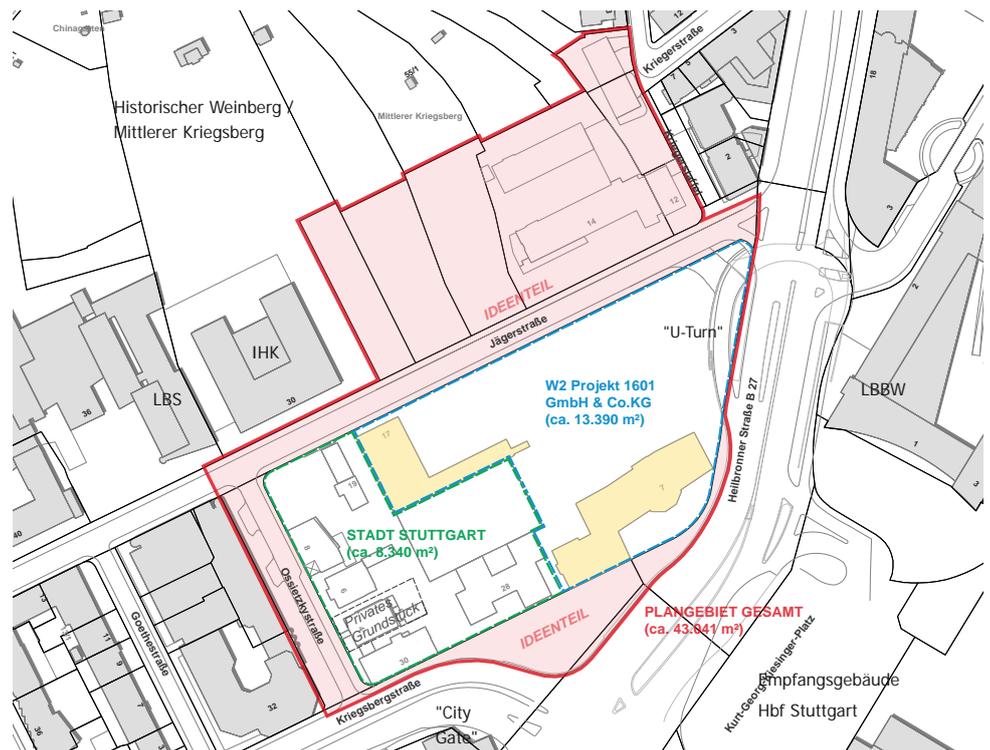


Abb.2. Plangebiet mit Abgrenzung von Teilbereichen

## B 2. Das Plangebiet und seine Umgebung

### B 2.1 Lage des Plangebiets in der Stadt Stuttgart

Die Stadt Stuttgart liegt zentral im Bundesland Baden-Württemberg und ist sowohl Landeshauptstadt als auch mit rund 623.700 Einwohnern (Ende 2015) die größte Stadt des Landes. Stuttgart liegt abgeschirmt im Neckarbecken, wobei der Neckar das nordöstliche Stadtgebiet durchfließt. Das eigentliche Stadtzentrum von Stuttgart liegt abseits des Flusses in einer Keupersenke und ist fast vollständig von einem Höhenkranz umgeben. Dieser Talkessel wurde ursprünglich vom Nesenbach und seinen Zuflüssen ausgeräumt. Die stadt- und landschaftsbildprägenden Randhöhen erheben sich um 100 m bis 240 m über den in südwest-nordöstlicher Richtung verlaufenden Stuttgarter Talkessel. Nur im Verlauf des Nesenbachs besteht im Nordosten eine Öffnung des Höhenkranzes zum Neckartal. Das Tal des Nesenbachs trägt entscheidend zur Belüftung des Innenstadtgebiets bei.

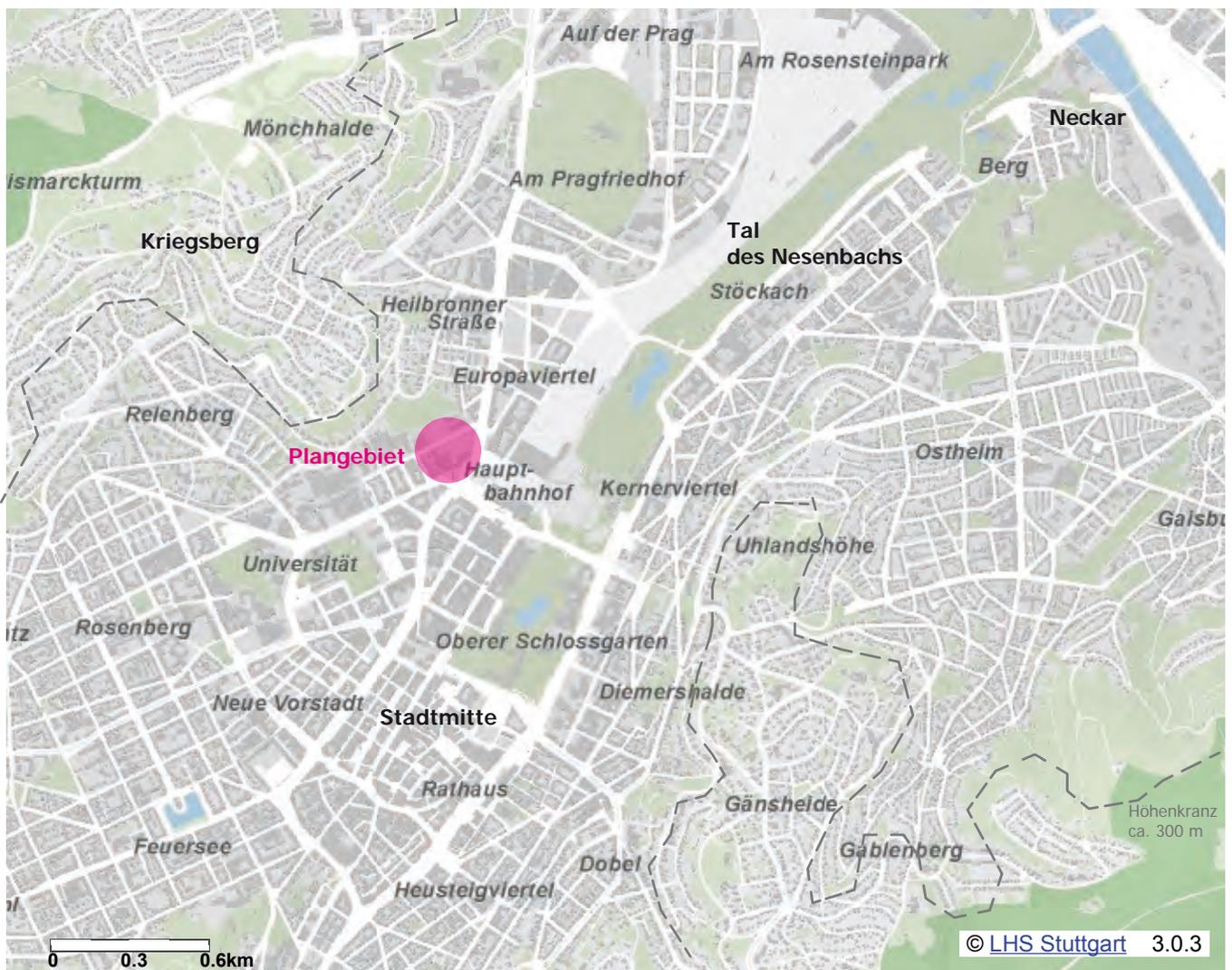


Abb.3. Lage des Plangebiets in Stuttgart

Das Plangebiet liegt am Fuße des Kriegsbergs, der Teil des nordwestlichen Höhenkranzes ist und in Richtung des Hauptbahnhofs "hineinragt" und den Talkessel der Innenstadt im Nordwesten abschließt.

Im früheren Lauf des heute verrohrten Nesenbachs befindet sich der Stuttgarter "Schlossgarten", eine ca. 600 Jahre alte Parkanlage, die nach Nordosten bis zum Neckar führt. Der Schlossgarten ist ein Teil des "Grünen U" - eine Abfolge öffentlicher Grünflächen und Parks, die in der Zusammenschau die Form eines "U" bilden und sich über die östlichen, nördlichen und westlichen Bereiche um die Innenstadt legen. Ein Zugang vom Plangebiet zum "Mittleren Schlossgarten" besteht über den Hauptbahnhof bzw. über den zukünftigen "Stadtplatz" nördlich des Empfangsgebäudes (s. "Stuttgart 21", Kapitel B 3.1).

Die Autobahn A 8 verläuft südlich der Stadtgrenze, die A 81 westlich davon. Über die Bundesstraßen B 27 (Heilbronner Straße) und B 14 ist die Innenstadt Stuttgarts an die Autobahnen angeschlossen. Beide Bundesstraßen führen nahezu parallel von Norden in die Innenstadt hinein und schließen zwischen sich die Gleisanlagen sowie den Stuttgarter "Schlossgarten" ein. Über die Schillerstraße/den Arnulf-Klett-Platz werden beide Bundesstraßen südlich des Hauptbahnhofs miteinander verbunden. Der Hauptbahnhof und der Arnulf-Klett-Platz sind zusammen der wichtigste Knotenpunkt im Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart (Bus, Stadtbahn, S-Bahn) und für den Fernverkehr der Bahn.

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ende der Schillerstraße. Diese bildet auch gleichzeitig den nördlichen Abschluss des Stuttgarter City-Rings, der sich um die Innenstadt legt.

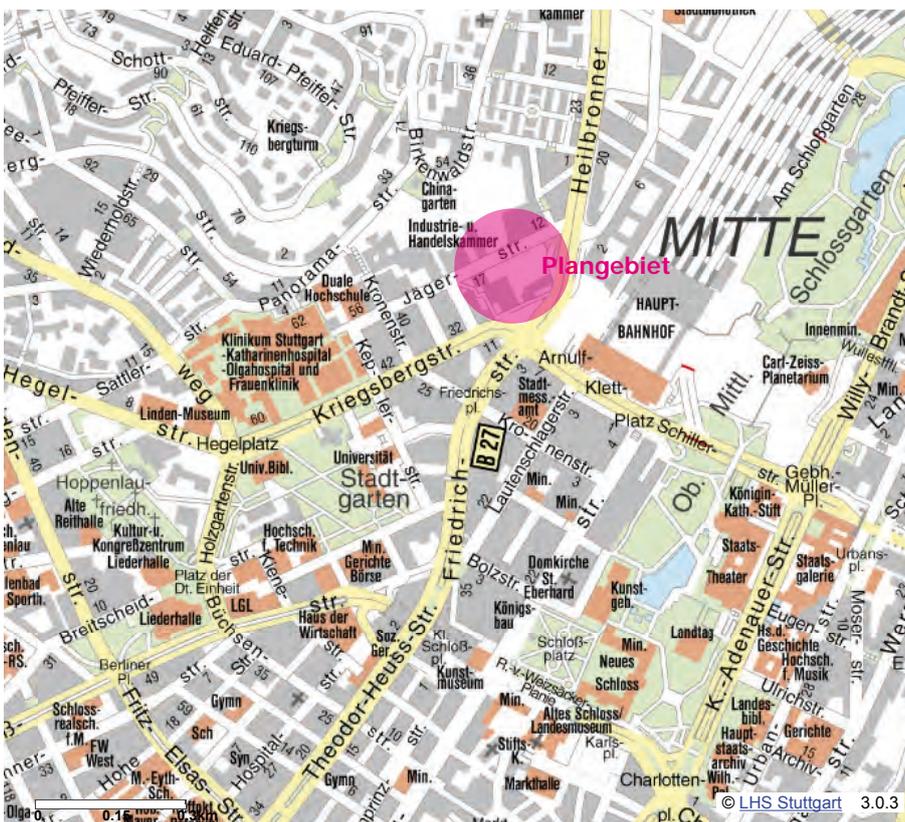


Abb.4. Das "Grüne U"

Abb.5. Stuttgarter Innenstadt und nördlicher City-Ring (Theodor-Heuss-Str./ Schillerstraße/ Konrad-Adenauer-Str.)

## B 2.2 Das Plangebiet in der Stuttgarter Stadtmitte

Westlich des Kreuzungspunkts der B 27/ Heilbronner Straße und Arnulf-Klett-Platz liegt das Plangebiet inmitten der Stuttgarter Innenstadt und in direkter Nachbarschaft zum Hauptbahnhof. Der Kreuzungsbereich gehört zu den verkehrlich am meisten frequentierten Bereichen der Gesamtstadt.

Die Kernstadt Stuttgarts mit der "Königstraße" als Haupteinkaufszone, dem Alten und Neuen Schloss und Schlossplatz befindet sich südlich des Plangebiets. Die Königstraße beginnt am Hauptbahnhof und führt südwestlich Richtung Stadtmitte.

Das Umfeld des Plangebiets und das Areal selbst befinden sich zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund der Maßnahmen im Rahmen des Projekts "Stuttgart 21" im Umbruch. Auch Neubauten im direkten Umfeld zum Plangebiet haben zu einer anderen Wahrnehmung des "City-Eingangs" talabwärts geführt - wie z.B. die Gebäude der Landesbank Baden-Württemberg westlich des Hauptbahnhofs, das im letzten Jahr fertiggestellte "City Gate" und die Neubauten im "Europa-Viertel".

Insbesondere die Umgestaltung des Bereichs am Hauptbahnhof wird das zukünftige Stadtbild in diesem Bereich entscheidend prägen. Im östlichen Plangebiet wurde ein großer Teil des Gebäudekomplexes der ehemaligen Bahndirektion abgebrochen - zurzeit entsteht hier ein neues Tunnelbauwerk des zukünftigen unterirdischen Hauptbahnhofs in Richtung Nordwesten nach Feuerbach.

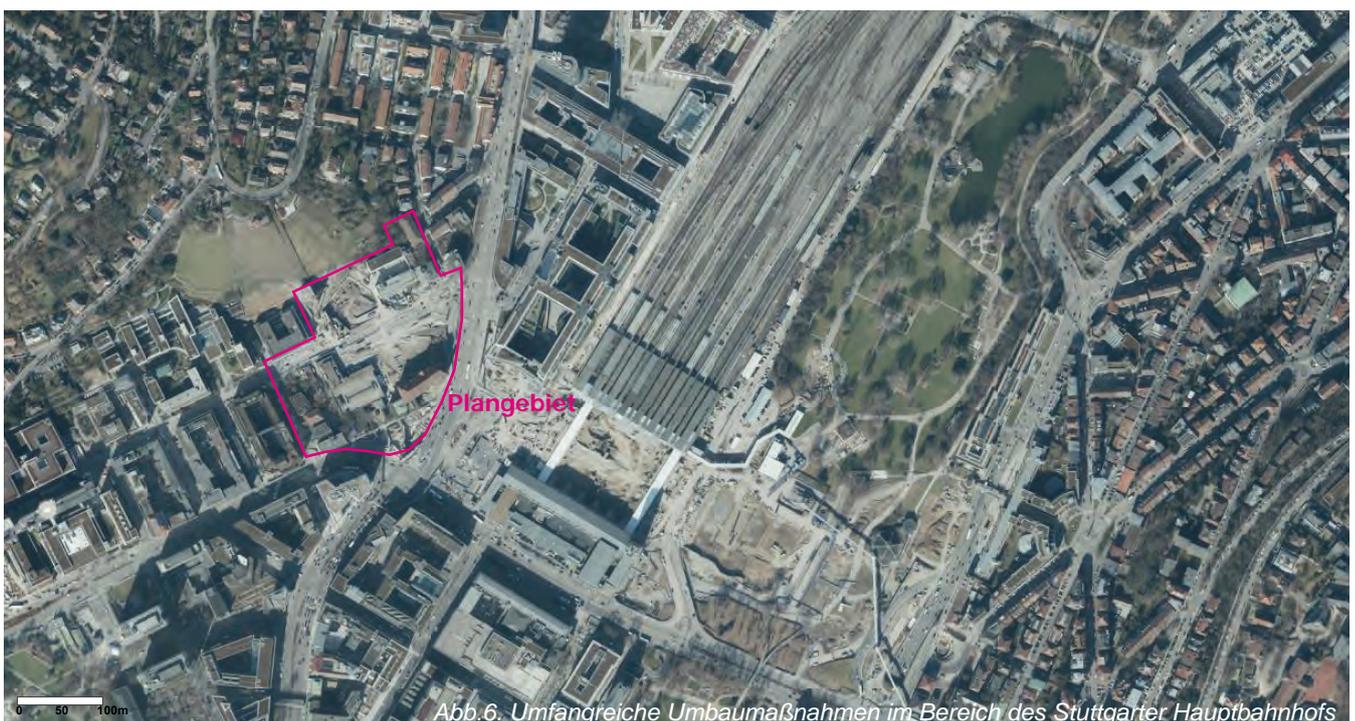


Abb.6. Umfangreiche Umbaumaßnahmen im Bereich des Stuttgarter Hauptbahnhofs

### B 2.3 Situation um 1914

In dem historischen Stadtplan von 1914 ist die "Generaldirektion der Königlichen Staatseisenbahnen", die 1911/1912 gebaut wurde, bereits eingezeichnet. Damals lag das Gebäude an der Bahnhofstraße (heute Heilbronner Straße) - der großen Einfallstraße in die Stadt Stuttgart von Norden. Zur damaligen Zeit verlief noch die Straßenbahn in der Bahnhofstraße Richtung Süden zum damaligen Hauptbahnhof an der Bolzstraße. Im westlichen Teilbereich des Plangebiets stand bereits die Häuserzeile an der heutigen Ossietzkystraße (damals Blücherstraße).

Die Bahndirektion stellte damals einen signifikanten Orientierungspunkt an der Bahnhofstraße (Heilbronner Straße) dar.

Nach Verlegung des Hauptbahnhofs und der Errichtung des neuen Empfangsgebäudes nach den Plänen von Paul Bonatz lag die Bahndirektion nun am neuen Bahnhofplatz (heute Kurt-Georg-Kiesinger Platz), gegenüber vom Nordflügel des Empfangsgebäudes. Der Nordflügel des Hauptbahnhofs, das Güterverwaltungsgebäude (heute steht hier der Bau der LBBW) und die Bahndirektion umschlossen den nördlichen Bahnhofplatz.

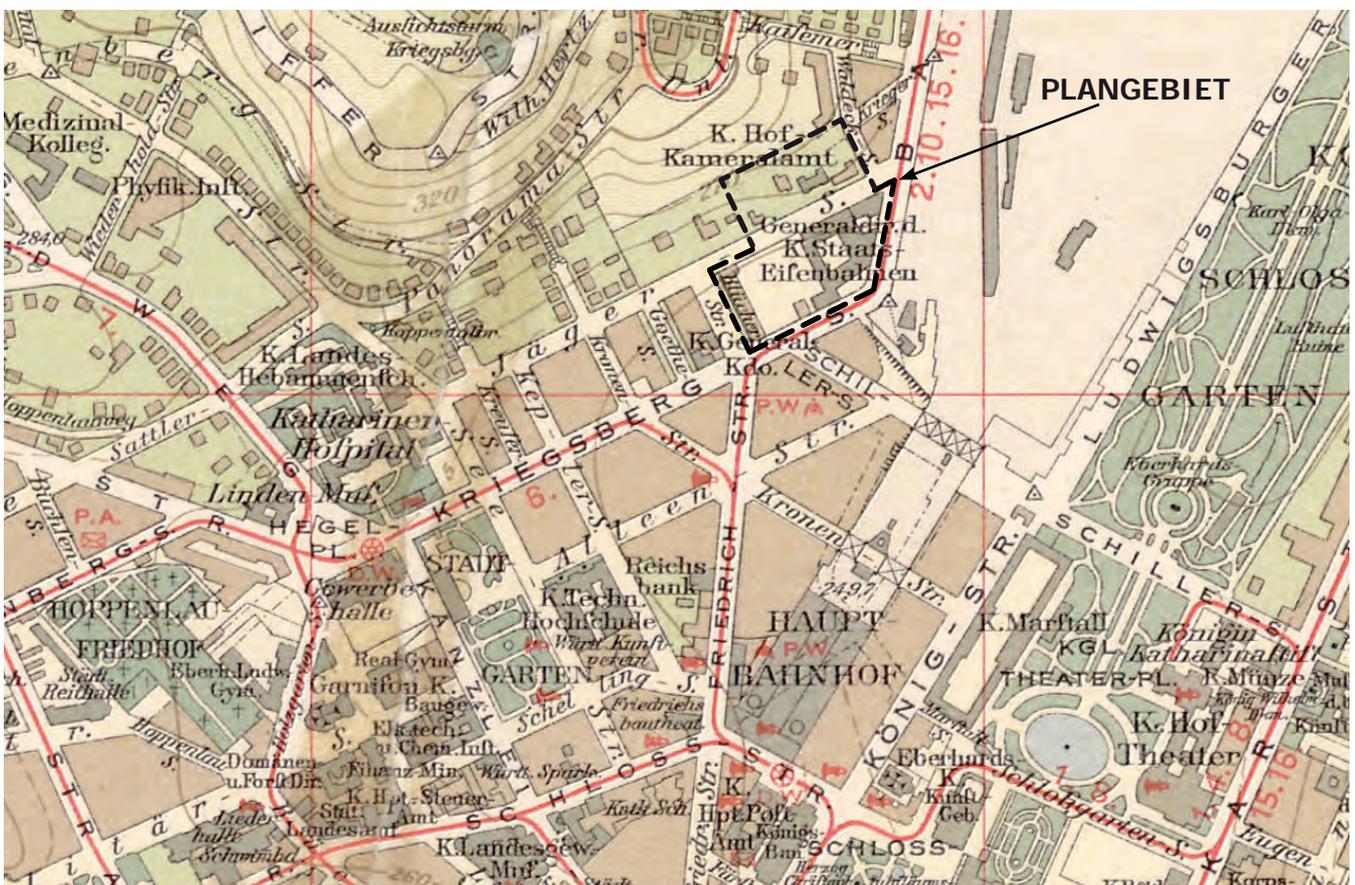


Abb.7. Historischer Stadtplan von 1914

Mit Änderung der Verkehrsbeziehungen und Verlängerung der Heilbronner Straße durch bislang bebaute Gebiete und mit Errichtung des damaligen "Hindenburgbaus" sowie des Bahnhofsvorplatzes verlor der Nordplatz des Hauptbahnhofs an städtebaulicher Bedeutung und wurde ab Mitte der 50er Jahre als öffentliche Parkierungsfläche genutzt.

Die historische Entwicklung der Stadt Stuttgart ist im Innenstadtkonzept der Stadt Stuttgart (StadtKernZiele, Anlage D 11) zusammengefasst.

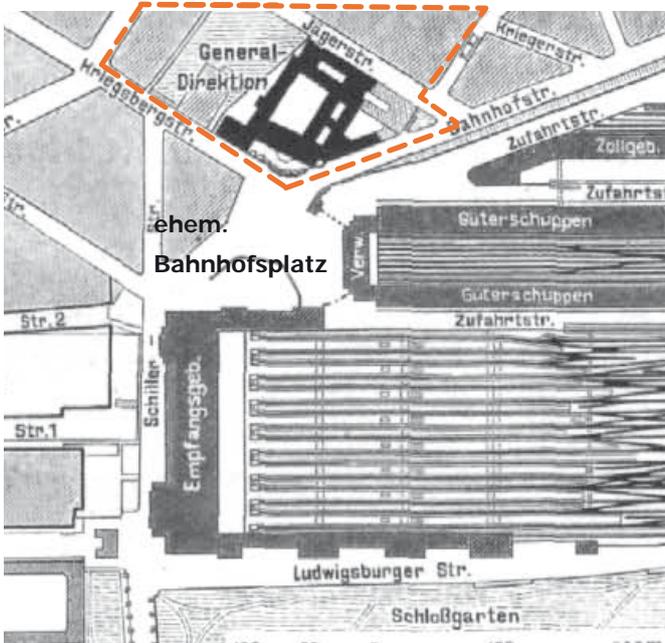


Abb.8. Plan von 1914

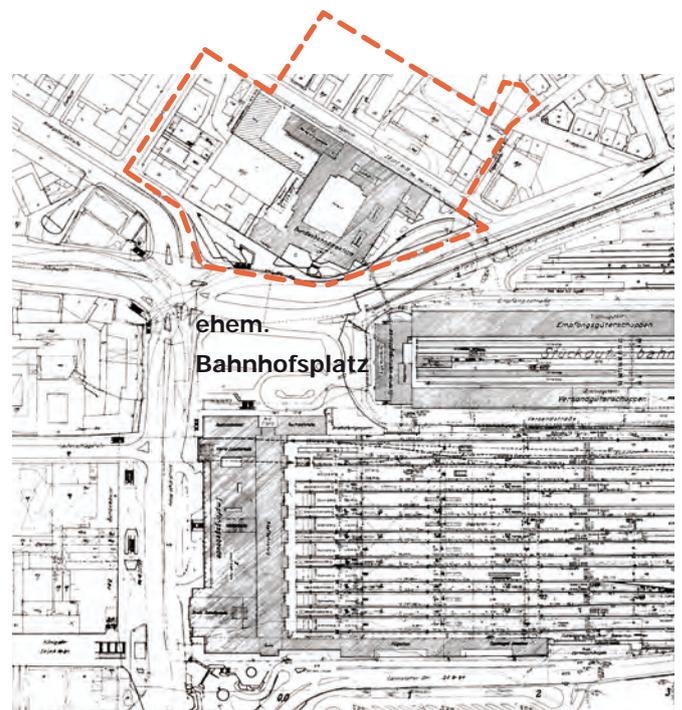


Abb.9. Plan von 1970



Abb.10. Bahnhofplatz am Nordausgang des Hauptbahnhofs, heute Kurt-Georg-Kiesinger-Platz

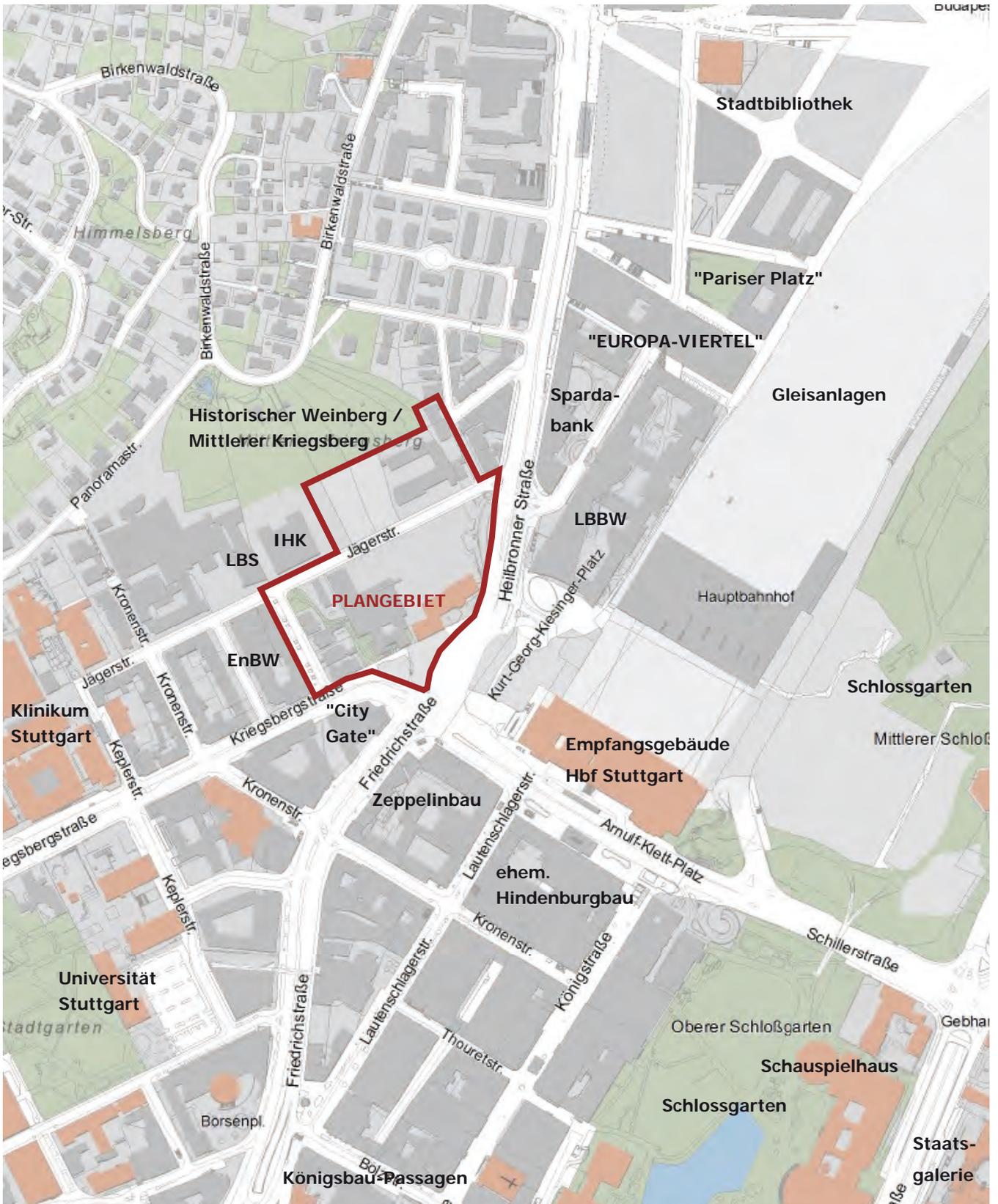


Abb. 11. Umfeld des Plangebiets

## B 2.4 Das Umfeld des Vertiefungsbereichs

### Ideenteil / Nördlich der Jägerstraße

Nördlich der Jägerstraße befindet sich ein historischer Weinberg auf dem mittleren Kriegsberg mit einer Höhe von ca. 300 m üNN, der von der Stuttgarter IHK und der Landesbau-sparkasse (LBS) bewirtschaftet wird. Ursprünglich war der Bereich am Fuße des Weinbergs nur locker bebaut und wurde im Laufe der Zeit zu einer hangseitig offenen Zeilenstruktur baulich verdichtet. Heute ist diese Struktur (auch durch den Abbruch von Bestandsgebäu-den) nicht mehr ablesbar: hier befinden sich mittlerweile große Bebauungsstrukturen im ansteigenden Gelände, Büro-nutzungen dominieren.

Am östlichen Ende der Jägerstraße bildet das 7-geschossige Gebäude Nr. 7 den Auftakt in die Jägerstraße.

#### Ideenteil

Der Ideenteil wird im Westen von dem Gebäude der IHK begrenzt, welches im Jahr 2014 fertiggestellt wurde. Der Neubau stellt sich 4-geschossig (+ Staffelgeschoss) mit einem Flachdach dar und öffnet sich mit seiner Hufeisenform nach Norden zum Weinberg. Im Osten wird der Ideenteil von der Kriegerstaffel begrenzt, die westlich des Gebäudes Jägerstraße Nr. 7 zur Kriegerstraße führt.

Innerhalb des Ideenteils befindet sich das Gebäude der Pensionskasse der Mitarbeiter der Hoechst-Gruppe VVaG (Jägerstr. 14-18). Der aus drei Gebäudeteilen bestehende Flachdachbau verfügt über 5 Geschosse. Im äußeren Nordosten des Ideenteils stehen die Gebäude Kriegerstraße 11A und 11B (5 Geschosse, flaches Walmdach), die das Hotel Pflieger beinhalten und von der Kriegerstraße erschlossen sind.

Zwischen dem Neubau der IHK und dem Gebäude Jägerstr. 14-18 wurden ein giebelständiges Büro-Gebäude der Pensionskasse Hoechst (Jägerstr. 22) und ein giebelständiges Technik-Gebäude der Deutschen Bahn (Jägerstr. 24) im Zuge der Baumaßnahme "Stuttgart 21" abgebrochen.



Abb. 12. Jägerstraße 30, IHK



Abb. 13. Einmündung Jägerstraße / B 27

### Zwischen Jägerstraße und Kriegsbergstraße / Westlich des Vertiefungsbereichs

Der Bereich westlich des Plangebiets wird von Strukturen mit geschlossenen Baublöcken in einem ca. 100 m tiefen Baufeld zwischen Jäger- und Kriegsbergstraße geprägt. Diese Struktur lässt sich bereits im historischen Plan von 1914 erkennen. Während die Grundstruktur heute noch ablesbar ist, wurden die ehemaligen Gebäude nach und nach durch neue ersetzt. Die Blöcke weisen überwiegend Flachdachbauten mit 5 bis 6 Geschossen auf. Die Nutzungen innerhalb der Blöcke sind durchmischt (Wohnen, Gewerbe, Büros).

In dem direkt westlich an das Planungsgebiet angrenzenden Block an der Ossietskystraße befand sich bis vor wenigen Jahren der Stuttgarter Hauptsitz der EnBW GmbH (Energieversorger). Dieser Block wird innerhalb der nächsten 3-4 Jahre unter Teilerhalt der vorhandenen Gebäudesubstanz ("Ledererbau") ebenfalls neu strukturiert bzw. neuen Nutzungen zugeführt.

### Südlich der Kriegsbergstraße

Das dreieckige Grundstück zwischen der Friedrichstraße (Verlängerung der Heilbronner Straße) und der Kriegsbergstraße wurde 2015 neu mit einem Büro- und Verwaltungsgebäude bebaut. Das sogenannte "City Gate" ist ein Flachdachgebäude mit 11 Geschossen und ersetzt das ehemalige Versatel-Gebäude als neuer Hochpunkt am Entrée in die Stuttgarter Innenstadt talabwärts. Westlich des City-Gates schließen geschlossene Blockstrukturen mit 6 Geschossen an.



Abb. 14. Kriegsbergstraße 32, EnBW



Abb. 15. Westliche Ossietskystraße, EnBW



Abb. 16. City-Gate



Abb. 17. Ossietskystraße, Blick von Norden

## Hauptbahnhof

Seit 1922 befindet sich der Stuttgarter Hauptbahnhof als Kopfbahnhof an seinem heutigen Standort. Im Plan von 1914 sieht man den ehemaligen ersten Zentralbahnhof, der seinen Betrieb 1846 aufnahm und zwischen 1863-1868 durch einen Neubau ersetzt wurde. Dieser Zentralbahnhof befand sich damals in der heutigen Bolzstraße gegenüber der Königsbau-Passage mit Nähe zum Neuen Schloss und Schlossplatz.

Das gesamte Areal des heutigen Bahnhofs und die Flächen nördlich davon waren unbebaut bzw. dienten der Bahnnutzung. Die westliche Bahnhofstraße (heutige Heilbronner Straße) war bereits bebaut. Mit Verlegung des Bahnhofs (Bau ab 1914 nach den Plänen von Paul Bonatz) an seinen heutigen Standort wurden die Querverbindung zwischen B 27 und B 14 hergestellt und der gesamte Bereich städtebaulich neu formuliert. Seit 1987 steht das Bahnhofsgebäude unter Denkmalschutz.

Zwischen dem Empfangsgebäude des Hauptbahnhofs und der Heilbronner Straße liegt der Kurt-Georg-Kiesinger-Platz, welcher ursprünglich als öffentlicher Parkplatz genutzt wurde.

Im Zuge des Projekts "Stuttgart 21" wird der Kopfbahnhof zum Durchgangsbahnhof umgebaut und unter die Erde verlegt. Das Empfangsgebäude bleibt erhalten, die Seitenflügel des Bahnhofs wurden bereits abgebrochen. Der Bereich nördlich des Hauptbahnhofgebäudes wird nach Entwürfen des Architekten Christoph Ingenhoven, Düsseldorf umgestaltet. Die Planung ist in der Anlage D 18 dargestellt.

Nördlich an den Kurt-Georg-Kiesinger-Platz schließt das Gebäude der Landesbank-Zentrale (LBBW) mit seinem halbrunden Kopfbau an. Der blockartige Bau mit den drei Innenhöfen wurde 1994 fertiggestellt. Er weist insgesamt 7 Geschosse und ein begrüntes Flachdach auf.

Der dreieckige offene Block nordwestlich des Gebäudes der LBBW (Sparda-Bank) liegt mit seiner Längsseite direkt an der Heilbronner Straße und verfügt über 4 Geschosse.



Abb.20. LBBW und Nordeingang Empfangsgebäude



Abb.21. Nordeingang des Empfangsgebäudes des Hbf

### Europa-Viertel und Heilbronner Straße

Nördlich des LBBW-Gebäudes schließt das "Europa-Viertel" an. Nach Rückbau von Gleisanlagen des Güter- und Rangierbahnhofs Stuttgart wird seit dem Jahr 2002 das ca. 16 ha große Gebiet zwischen Heilbronner Straße und den heutigen Gleisanlagen schrittweise entwickelt. Das Europa-Viertel ist Standort für Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandel und Wohnen. Hier befindet sich auch die neue Stadtbibliothek am Mailänder Platz.

Vom südlichen Vorplatz im Plangebiet steigt die Heilbronner Straße in nördliche Richtung bis zum heutigen "Arcotel Camino". Auf dem Scheitelpunkt der Straße wurde zwischen 1868 und 1872 die erste Stuttgarter Arbeitersiedlung ("Postdörfle") gebaut. Bis hierhin ist die Heilbronner Straße durch größere Gebäudestrukturen geprägt. Der Gebäudekomplex der Pflugfelder Immobilien stellt dabei die höchsten Gebäude mit 8 Geschossen dar.

### Gegenüber Hauptbahnhof, Steigenberger Hotel und Arnulf-Klett-Platz mit Klett-Passage

Gegenüber vom Empfangsgebäude des Hauptbahnhofs befindet sich der denkmalgeschützte Gebäudekomplex des früheren "Hindenburgbau" (der Name wurde in der Zwischenzeit aberkannt). Der ursprüngliche Bau - damals als Gegenpol zum Hauptbahnhof geplant - wurde in den Kriegsjahren teilweise zerstört und Ende der 1940er Jahre wieder aufgebaut. Das Gebäude verfügt über insgesamt 6 Geschosse.



Das oberste Geschoss wurde 2005/2006 dem Gesamtkomplex zugefügt. In dem Gebäude sind Büros und Geschäfte untergebracht; in der obersten Etage befindet sich der Baden-Württembergische Städtetag.

Westlich davon liegt zwischen Friedrichstraße und Lautenschlagerstraße der Zeppelinbau. Er bildet den nördlichen Teil des städtebaulichen Blocks und beinhaltet das Steigenberger-Hotel Graf Zeppelin. Das 7-geschossige Flachdachgebäude mit charakteristischer Natursteinfassade steht direkt an der Straße gegenüber dem Kurt-Georg-Kiesinger-Platz und in der direkten Achse der Heilbronner Straße.

Die Schillerstraße bzw. der Arnulf-Klett-Platz verbindet die beiden Bundesstraßen B 27 und B 14 und ist der Vorplatz zum Stuttgarter Hauptbahnhof. Unter dem stark befahrenen Bereich befindet sich die "Klett-Passage" (1. UG) - von hier gelangt man zu den Stadtbahnlinien und zur S-Bahn, die sich in den tief liegenden Untergeschossen befinden.



Abb.26. Ehem. "Hindenburgbau"



Abb.27. Zeppelinbau



Abb.28. Zeppelinbau Ansicht Nordwest



Abb.29. "Alte Bahndirektion"

## B 2.5 Eigentumsverhältnisse, Nutzungen und städtebauliche Struktur im Plangebiet

### Vertiefungsbereich Ost/ Grundstück der Auftraggeberin

Das Flurstück Nr. 8639 befindet sich im Eigentum der Auftraggeberin W2 Projekt 1601 GmbH & Co. KG. Es umfasst eine Fläche von ca. 13.390 m<sup>2</sup> und unterteilt sich in die 2 Teilflächen "Alte Bahndirektion" (ca. 11.775 m<sup>2</sup>) und "BASA-Gebäude" (ca. 1.615 m<sup>2</sup>).

Im Zuge der Baumaßnahmen der Deutschen Bahn AG zu "Stuttgart 21" wurde ein Großteil des Gebäudes der "Alten Bahndirektion" abgebrochen, nur die denkmalgeschützten Gebäudeteile an der Heilbronner Straße blieben erhalten. Während der westliche, 5-geschossige Gebäudeteil mit Flachdach in der Flucht der westlichen Gebäude an der Kriegsbergstraße steht, dreht sich der östliche Hauptbau leicht nach Norden. Das Hauptgebäude zählt sechs Vollgeschosse und verfügt über ein Walmdach (s. Bestandsgebäude, Kapitel B 2.8).

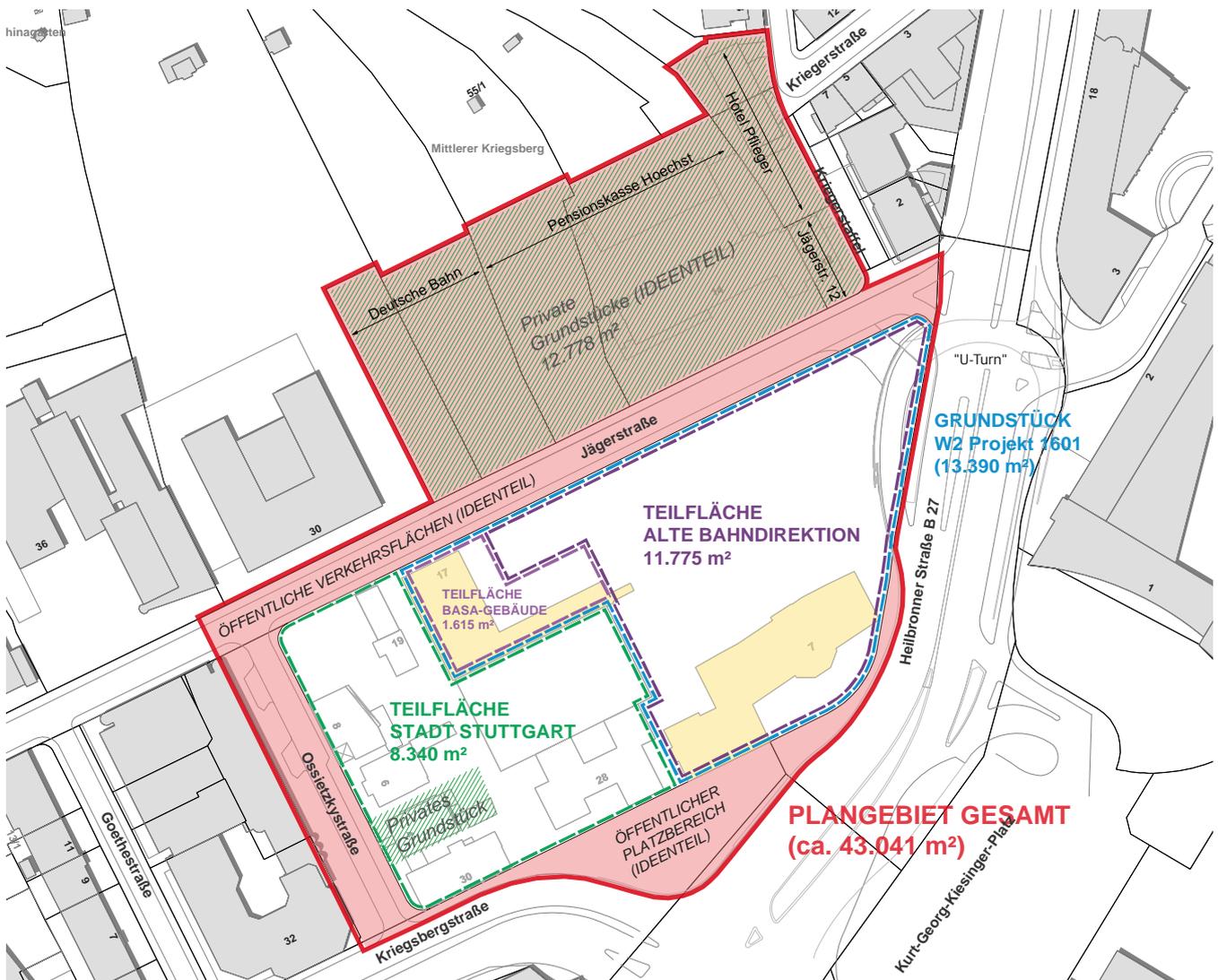


Abb.30. Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Im nordwestlichen Grundstücksbereich befindet sich mit dem "BASA-Gebäude" ein weiteres Bestandsgebäude. Der L-förmige Bau mit Flachdach hat 2 aufgehende und 3 unterirdische Geschosse sowie zusätzliche Technikaufbauten über dem Hauptgebäude.

### **Vertiefungsbereich West/ Städtische Flächen**

Zu den Grundstücken der Stadt Stuttgart gehören sowohl die Flächen der Straßen, des südlichen Vorplatzes und des öffentlichen Fußweges mit Grünanlage sowie die bebauten Grundstücke westlich des Grundstücks der Auftraggeberin. Lediglich das Flurstück Nr. 8635 (Ossietskystraße 4) ist in privatem Eigentum.

Entlang der östlichen Ossietskystraße reihen sich vier Gebäude in offener Bauweise mit vier bis fünf Geschossen. Die Gebäude verfügen alle über ein Flachdach, lediglich das Gebäude Nr. 6 über ein Walmdach. Die drei südlichen Gebäude stehen in einer Flucht, Stellplätze sind vor den Gebäuden angeordnet. Das nördlichste Haus rückt aus der Bauflucht heraus an die Ossietskystraße. Nördlich der Bauten liegt eine kleine öffentliche Grünfläche.

Die Gebäude sind gemischt genutzt. Es befinden sich gewerbliche Nutzungen, Büros und Dienstleistungen, teils auch kulturelle Nutzungen in angemieteten Räumen. In den Gebäuden sind auch ehemalige Mieter aus der "Alten Bahndirektion" (Gründerzentrum H 7) untergekommen. Das Gebäude Nr. 6 wird hauptsächlich als Wohnhaus genutzt. Hinter der Häuserzeile befindet sich ein öffentliches Parkhaus, das direkt an das "BASA-Gebäude" mit gleicher Gebäudehöhe angebaut wurde. Die Zufahrt zum Parkhaus erfolgt über die Jägerstraße von Norden.

Südlich des Parkhauses liegt das Bürogebäude Kriegsbergstr. 28 mit Weinverkauf inkl. Gastronomie im Erdgeschoss und einer Diskothek im UG. Dabei handelt es sich um einen Flachdachbau mit drei Geschossen. Das Gebäude ist auf die Kriegsbergstraße ausgerichtet und wird darüber erschlossen.

Zwischen der öffentlichen Grünfläche und dem "BASA-Gebäude" steht eine ehemalige Tankstelle (Jägerstr. 19), die zu einem Gastronomiebetrieb ("Schankstelle") umgebaut wurde. Westlich des Gebäudes liegt die Zufahrt, östlich davon die Ausfahrt des öffentlichen Parkhauses.

Die Gebäude Jägerstraße 19 ("Schankstelle") und Ossietskystraße 6 haben aufgrund ihrer Nutzung bzw. ihrer architektonischen Gestalt identitätsstiftenden Charakter für das Gebiet.

### **Ideenteil**

Neben den öffentlichen Verkehrsflächen gehören auch die privaten Grundstücke (ca. 12.778 m<sup>2</sup>) nordwestlich der Jägerstraße zum Ideenteil. Die Nutzungen und die städtebauliche Struktur in diesem Bereich sind in Kapitel B 2.4 sowie in der Anlage D 3 dargelegt.



Abb.31. Kriegsbergstr. 30



Abb.32. Kriegsbergstr. 28



Abb.33. Östliche Ossietzkystraße, Blick nach Norden



Abb.34. Östliche Ossietzkystraße, Blick nach Süden



Abb.35. Jägerstr. 19, Ehem. Tankstelle



Abb.36. Parkhaus "Am Hauptbahnhof"

## B 2.6 Freiräume und Topografie, Grünstrukturen, öffentlicher Fußweg

Öffentliche Freiräume befinden sich in Form eines öffentlichen Weges mit einer kleinen Grünfläche im nordwestlichen Bereich des Plangebiets zwischen Jägerstraße und Ossietzkystraße. Der von Bäumen begleitete Fußweg verläuft schräg in südliche Richtung. Die bestehenden Bäume wurden kartiert und bezüglich Vorschädigungen bewertet (Anlage D 24).

### Südlicher Vorplatz

Im südlichen Bereich des Plangebiets befindet sich der öffentliche und zur Innenstadt bzw. dem Arnulf-Klett-Platz gerichtete "Vorplatz" zum Areal, der von der Heilbronner Straße im Osten und der Kriegsbergstraße im Westen zu einem dreieckförmigen Platz umschlossen wird.

Auf diesem Platz, der als Grünfläche mit Baumbepflanzungen gestaltet war, befand sich vor Beginn der Baumaßnahmen "Stuttgart 21" ein Abgang zur unterirdisch gelegenen Klett-Passage. Er soll nach Abschluss der Bauarbeiten wieder hergestellt werden (s. Abb. 38). Der Bereich direkt vor den Gebäuden sowie die Zugänge zur Unterführung waren befestigt. Aufgrund der Bauarbeiten wurden die Bestandsbäume auf diesem Vorplatz und entlang der Heilbronner Straße entfernt.



Abb.37. Grünstrukturen im Plangebiet, öffentlicher Fußweg und südlicher Vorplatz

Über den Platz gelangten Fußgänger vor den Baumaßnahmen von Stuttgart 21 zur nördlichen Heilbronner Straße über einen Fußweg entlang des U-Turns, zur Jägerstraße (über den Fußweg in der Grünfläche) und zur Ossietzkystraße bzw. zur Kriegsbergstraße nach Südwesten.

## Topografie

Der Vertiefungsbereich weist ein Gefälle von Nord nach Süd bzw. von Nordost nach Südwest von ca. 7 m (von ca. 254 auf 247 m üNN) auf. Unterster Punkt ist der Übergang zum südlichen Vorplatz.

Im Nordosten des Vertiefungsbereichs befindet sich die Ausfahrt des "U-Turns", der quer unterhalb der Heilbronnerstraße verläuft. Dieser führt unter der Heilbronner Straße (B 27) von Ost nach West durch und fädelt östlich der "Alten Bahndirektion" in die B 27 ein. Das natürliche Gelände des Plangebiets wird westlich des Tunnelmunds mit einer Stützwand abgefangen. Die Höhenangaben im Gebiet können der Anlage D 4 entnommen werden.

Der nordwestliche Ideenteil (private Grundstücke) schließt im Norden unmittelbar an den mittleren Kriegsberg an, der entlang der nördlichen Abgrenzung eine Höhe von ca. 265 m üNN. aufweist. Durch die bauliche Nutzung und die noch laufenden Tunnelarbeiten in diesem Bereich sind umfangreiche Eingriffe in die Topografie erfolgt. Die Höhendifferenz von der Jägerstraße bis zur nordwestlichen Grenze des Plangebiets beträgt ca. 15 m.

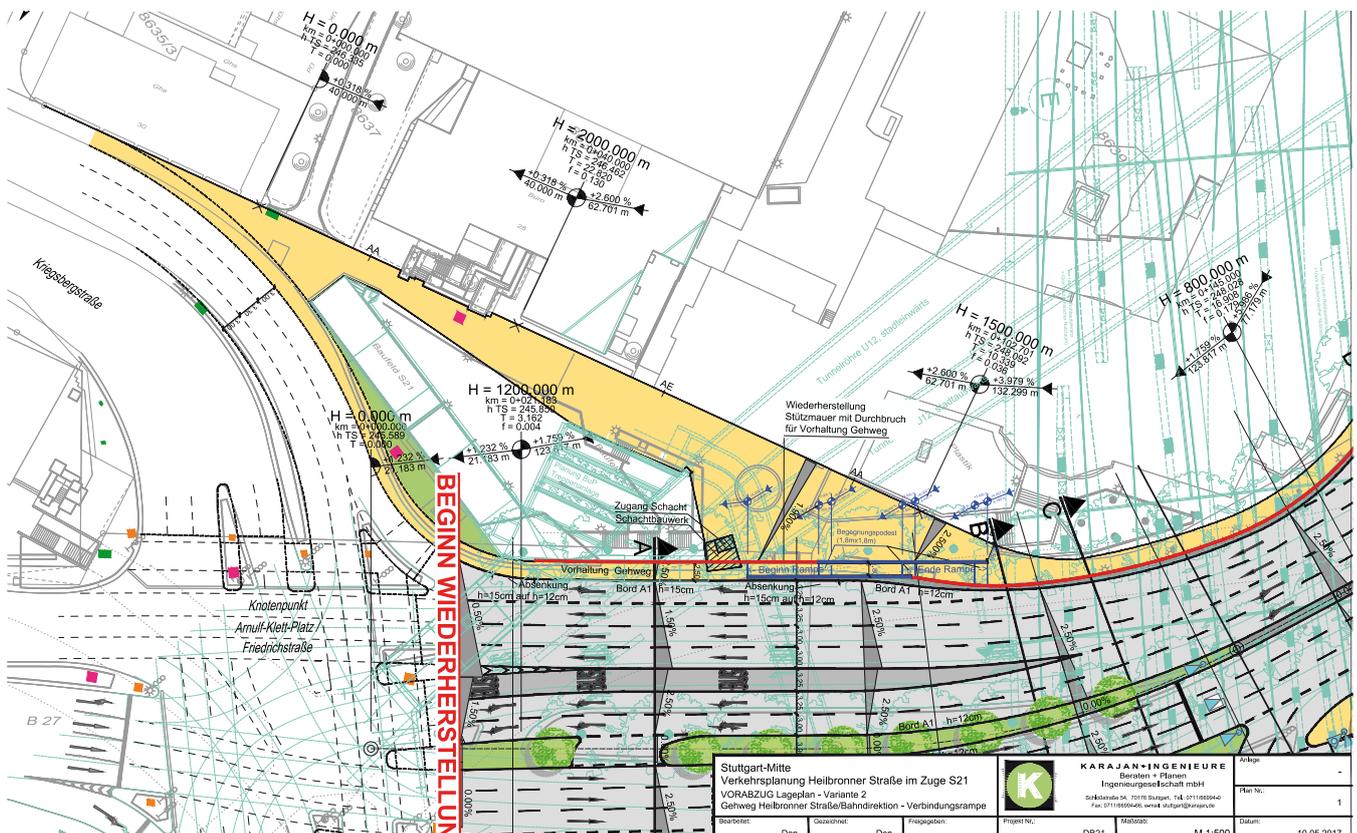


Abb.38. Bestehende Planung zum südlichen Vorplatz, Karajan Ingenieure, Stuttgart

## B 2.7 Verkehr und Erschließung

### Pkw-Erschließung

Der Vertiefungsbereich wird von vier Straßen umschlossen. Im nordöstlichen Bereich liegt der westliche Tunnelmund (Ausfahrtbereich) der unterirdischen Wendeschleife ("U-Turn"-von der Stadtmitte Richtung Norden stadtauswärts fahrend).

In die Jägerstraße kann von der Heilbronner Straße nur aus Nordrichtung eingefahren werden. Eine Ausfahrt auf die B 27 aus der Jägerstraße ist bisher nur nach Süden möglich, derzeit wird ein Linksabbiegen Richtung Norden verkehrsplanerisch untersucht (s. Anlage D 20).

In die Ossietzkystraße kann im Süden nur von der östlichen Kriegsbergstraße eingefahren werden. Die Ausfahrt von der Ossietzkystraße auf die Kriegsbergstraße ist nur nach Südwesten möglich.

Zufahrten mit dem PKW auf den Vertiefungsbereich befinden sich nur an der Jägerstraße: Zufahrt zum öffentlichen Parkhaus und zum Parkplatz des "BASA-Gebäudes". Die Gebäude entlang der Jäger- und Ossietzkystraße können direkt angefahren werden; für die Gebäude entlang der Süd- und Ostgrenze ist dies nicht möglich.

Derzeit befindet sich die Jägerstraße im Umbau bzw. sie wurde für die Baumaßnahmen verlegt und kann nur in Richtung Westen befahren werden. Nach Fertigstellung der Untertunnelung wird die Jägerstraße wieder im ursprünglichen Bestandszustand hergestellt.

Die Fahrbeziehungen sind in der Anlage D 20 dargestellt.

Langfristig ist von verkehrsplanerischen und gestalterischen Änderungen am Knotenpunkt Kurt-Georg-Kiesinger-Platz auszugehen, da der City-Ring von der Schillerstraße/ Arnulf-Klett-Platz nördlich an die Wolframstraße umgelegt werden soll.

Das Plangebiet liegt an einer der wichtigsten Hauptverkehrsadern Stuttgarts und ist somit hohen Lärm- und Schadstoffbelastungen ausgesetzt (siehe B 3.7).

### Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkierungsflächen befinden sich entlang der Ossietzkystraße (Schrägparker an der westlichen Straßenseite, Längstellplätze im Osten). Entlang der Jägerstraße waren Längstellplätze auf der Südseite angeordnet.

Im vorhandenen öffentlichen Parkhaus innerhalb des Vertiefungsbereichs sind ca. 500 Parkplätze auf 8 Ebenen (Halbgeschossrampenanlage inkl. Parken auf dem Dach) angeordnet.

### Öffentlicher Personennahverkehr

Durch die Nähe zum Hauptbahnhof und zum Arnulf-Klett-Platz ist das Plangebiet optimal an den ÖPNV angebunden. Auf dem südlichen Vorplatz wird mit Abschluss der dortigen Baumaßnahmen für das Bahnprojekt "Stuttgart 21" wieder ein Abgang zur unterirdisch gelegenen Klett-Passage geschaffen, über die man nicht nur zu den dort gelegenen Stadtbahn- und S-Bahnlinien, sondern auch zum Hauptbahnhof und den Buslinien am Arnulf-Klett-Platz gelangen kann. Langfristig sollen nur oberirdische Quermöglichkeiten zur Verfügung stehen.

### Fußgänger und Radfahrer

Über den öffentlichen Fußweg innerhalb einer öffentlichen Grünfläche gelangen Fußgänger und Radfahrer von der Jägerstraße zum südlichen Vorbereich. Die Hauptradroute verläuft über die Kriegsbergstraße und Heilbronner Straße. Der Knotenpunkt Arnulf-Klett-Platz wird meist über die Jägerstraße umfahren, weshalb diese für den Radverkehr von Bedeutung ist.

Die Hauptzugänge der Gebäude Kriegsbergstraße 30 und der "Alten Bahndirektion" befinden sich auf der Südseite.

### Straßengestaltung (Bestand bzw. vor Beginn der Baustelle "Stuttgart 21")

- Jägerstraße: Zone 30, Fahrbahnbreite = ca. 8.50 m, Gehwege beidseitig.  
Längsparker auf der Südseite.
- Ossietskystraße: Zone 30, Fahrbahnbreite = ca. 6.50 m, Gehwege beidseitig.  
Baumstandorte auf der Westseite. Schrägparker auf der Westseite.  
Längsparker auf der Ostseite.
- Heilbronner Str.: Tempo 50. Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze verläuft kein öffentlicher Gehweg an der Heilbronner Straße. Fußgänger konnten bislang entlang der Ausfahrt des "U-Turns" von der Jägerstraße zum Vorbereich der Alten Bahndirektion bzw. zum südlichen Vorplatz gelangen (Gehrecht auf privater Fläche).
- Kriegsbergstr. Tempo 50. Ein Fußweg verläuft entlang der südlichen Plangebietsgrenze und verbindet den Vorplatz mit der Ossietskystraße.

Die Jägerstraße soll nach Abschluss der Baumaßnahme Stuttgart 21 in ihrem ursprünglichen Zustand wiederhergestellt werden.

## B 2.8 Bestandsgebäude im Vertiefungsbereich

Zur städtebaulichen Neuordnung stehen alle Bestandsgebäude im Plangebiet zur Disposition, mit Ausnahme der denkmalgeschützten "Alten Bahndirektion". Das "BASA-Gebäude" soll in einer mittelfristigen Lösung (Stufe 1) erhalten bleiben.

### B 2.8.1 "BASA-Gebäude" / Jägerstraße 17

Das "BASA-Gebäude" ist ein Technikgebäude, das ursprünglich die Bahnselbstanschlussanlage (BASA) der Bundesbahn beherbergte und 1977 errichtet wurde. Der 2-geschossige Bau mit einer bräunlichen Elementfassade weist einen L-förmigen Grundriss auf. Der tiefere Hauptbau steht mit seiner fensterlosen Querseite direkt an der Jägerstraße. Der Bereich zwischen Jägerstraße und dem schmaleren Nebenbau wird als Parkfläche genutzt. Er ist seit dem Abbruch des nordwestlichen Flügels der Bahndirektion direkt von der Straße aus einsehbar. Fenster in Form von Bändern orientieren sich zum Hof.

Auch die Eingänge zu den beiden Gebäudeteilen befinden sich im Hof und sind über Treppen erreichbar. Das öffentliche Parkhaus wurde direkt an die Südseite des Gebäudes gebaut.

Das "BASA-Gebäude" befindet sich heute im Eigentum der W2 Projekt 1601 GmbH & Co. KG und wird bis 2027 als Technikgebäude von der DB AG und von Vodafone genutzt.

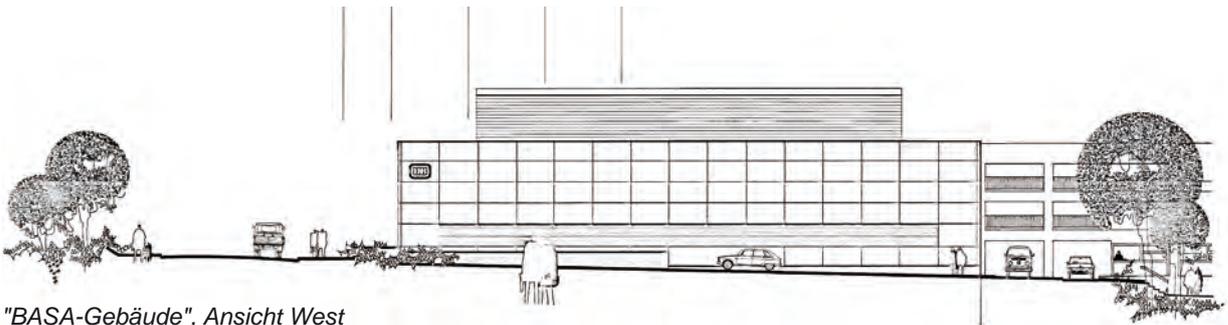


Abb.39. "BASA-Gebäude", Ansicht West



Abb.40. "BASA-Gebäude", Ansicht Nord mit Hof



Abb.41. "BASA-Gebäude", Ansicht Nord

B 2.8.2 "Alte Bahndirektion" / Heilbronner Straße 7

Das Gebäude der "Alten Bahndirektion" wurde 1911/12 nach den Plänen des Architekten Martin Mayer errichtet. Zunächst diente es als Sitz der Reichsbahndirektion Stuttgart, die aus der Direktion der Königlich Württembergischen Staats-Eisenbahnen hervorgegangen war, bevor das Gebäude von der Bahndirektion Stuttgart genutzt wurde.

Nach Privatisierung der Deutschen Bundesbahn Mitte der 1990er Jahre erfuhr die Bahndirektion mehrere Umnutzungen. Von 2003 bis 2005 beherbergte das Gebäude Teile der Stadtverwaltung Stuttgart. Ab 2006 wurde es durch die Universität Stuttgart ("Interims-Uni") genutzt und zu diesem Zweck saniert und umgebaut.

Von 2007 bis 2012 nutzte die Raumaufzeit GmbH das Objekt und vermietete Räume für Existenzgründer, Kreative und Kulturschaffende im "Gründerzentrum H 7". Im südlichen Nebenflügel befand sich im obersten Geschoss ein Kasino.

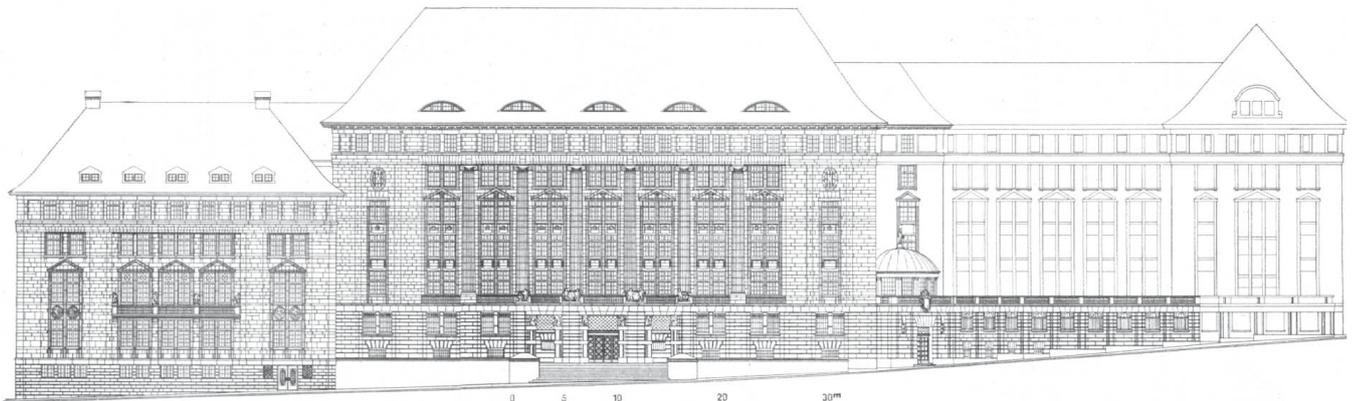


Abb. 1. Ansicht gegen die Kriegsbergstraße.

Das neue Verwaltungsgebäude der Generaldirektion der K. württ. Staatseisenbahnen in Stuttgart.

Abb.42. "Alte Bahndirektion", Ansicht Süd nach Fertigstellung im Jahr 1914



Abb.43. (links) Aufnahme der Alten Bahndirektion, Südfassade, 1914

Abb.44. (rechts) Aufnahme der Alten Bahndirektion, Nordfassade des Hauptgebäudes, 1914

Im Jahr 2012 erfolgte, bis auf die vorderen zwei stadtbildprägenden Gebäude, der Abbruch der nördlichen Gebäudeteile. Nach dem Rückbau an der nordöstlichen Gebäudeecke des Hauptgebäudes wurde das ursprünglich vorhandene Walmdach der Bahndirektion wieder hergestellt. An den beiden rückgebauten Fassadenteilen des Hauptgebäudes wurden die Mauerwerkswände rekonstruiert. Genaue Informationen zum Rückbau können der Anlage D 16 entnommen werden.

Die erhaltenen Gebäudeteile im Stil des Neobarock und Neoklassizismus unterliegen einschließlich Paternoster dem Denkmalschutz. Die "Alte Bahndirektion" ist sowohl ein Kulturdenkmal als auch ein Teil der städtebaulichen Gesamtanlage M4 Arnulf-Klett-Platz (s. Anlage D 21). Sie gilt als eines der letzten Stuttgarter Bauwerke aus der Zeit des Historismus.

Das ehemalige 5- bis 6-geschossige mehrflügelige und einen Hof umschließende Gebäude mit einem südlichen Nebenflügel hat seine Hauptschauseite zum Hauptbahnhof. Diese zeichnet sich ebenso wie der Nebenflügel durch eine Fassade aus hellgelblichem Sandstein (Sockel aus fränkischen Muschelkalksteinen) mit bestehender Verblendung, eine streng symmetrische Gliederung, ionische Kolossalsäulen, eine wuchtige barocke und klassizistische Gliederung und ein großes Walmdach aus. Das ursprüngliche Walmdach des niedrigeren südlichen Nebenflügels wurde abgebrochen und in den siebziger Jahren durch eine Aufstockung mit Flachdach ersetzt (Quelle: Liste der Kulturdenkmale (Entwurf), Ausführungen zur Generaldirektion der Eisenbahn, 1987/1989, s. Anlage D 21).

Die Eingangssituation zur Heilbronner Straße mit Treppenanlage wurde zur Herstellung des "U-Turns" umgestaltet.

Als typisches Zeugnis spätwilhelminischer Repräsentationsarchitektur besteht im Zusammenhang mit dem aus den gleichen architekturästhetischen Wurzeln in der direkten Nachbarschaft entstandenen Hauptbahnhof aus (architektur-)wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse an der Erhaltung des Gebäudes.



Abb. 45. "Alte Bahndirektion", Ansicht Süd



Abb. 46. "Alte Bahndirektion", Ansicht Nord

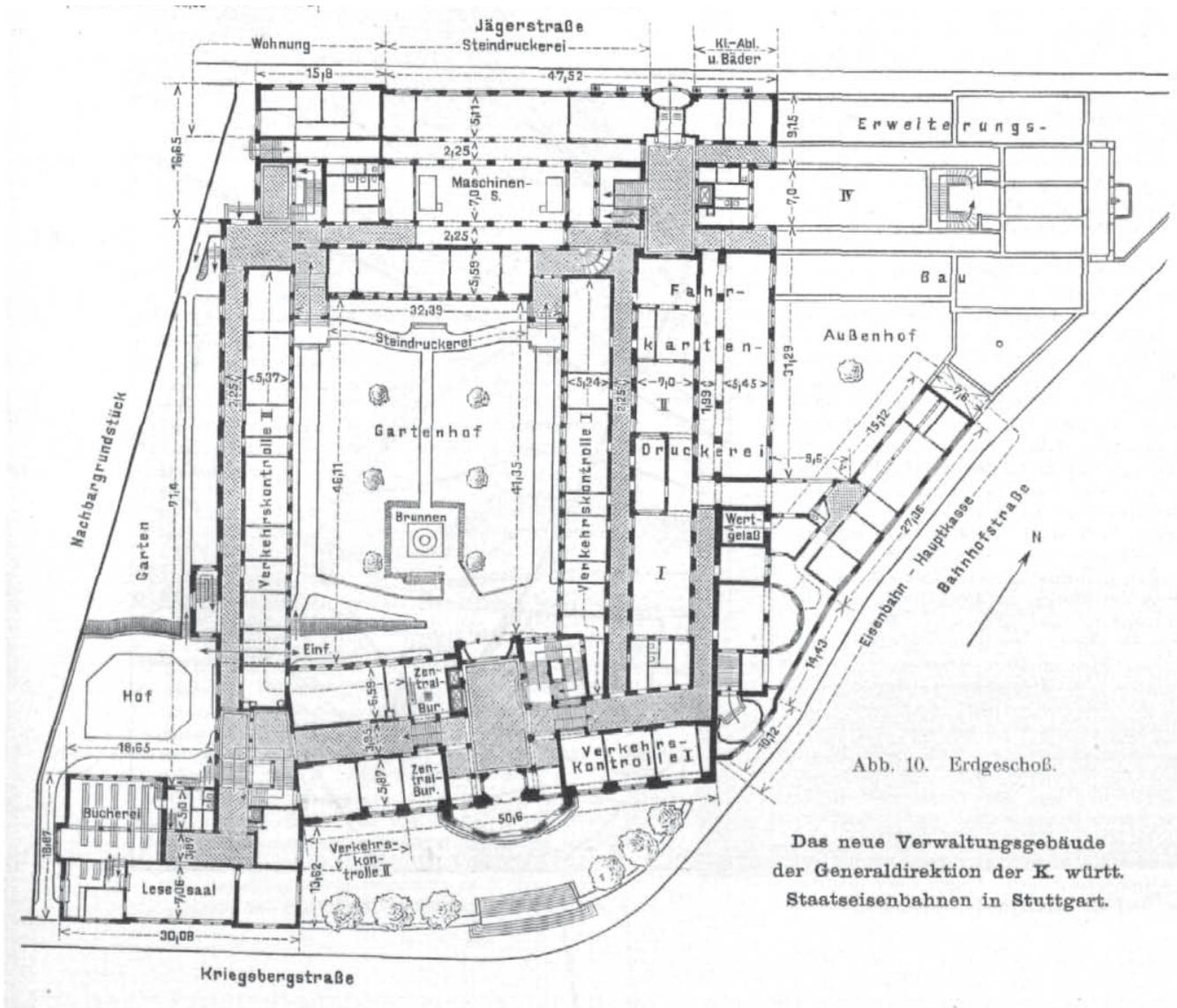


Abb. 47. "Alte Bahndirektion", Lageplan /Grundriss von 1914



Abb. 7. Schnitt durch die Flügel nach der Jägerstraße.



Abb. 8. Schnitt durch den Haupteingang und die Wartehallen.

Abb. 48. "Alte Bahndirektion", Schnitt von 1914

### B 3. Bestehende Planungen und Rahmenbedingungen

#### B 3.1 "Stuttgart 21" und Planungen der Deutschen Bahn

##### B 3.1.1 Allgemein

Durch die Nähe des Plangebiets zum Stuttgarter Hauptbahnhof wird die Fläche von dem Bahnprojekt "Stuttgart 21" tangiert. Unter dieser Projektbezeichnung werden Maßnahmen zur Neuordnung des Bahnknotens Hauptbahnhof subsumiert. Nach Plänen des Düsseldorfer Architekten Christoph Ingenhoven wird der dortige Kopfbahnhof zu einem unterirdischen Durchgangsbahnhof umgebaut, der sich als ca. 900 m lange Bahnanlage in Ost-West-Richtung quer zu den jetzigen Bahnsteigen erstreckt. Die zukünftige Bahnanlage wird parallel zur jetzigen Schillerstraße bzw. dem Arnulf-Klett-Platz verlaufen.

Als langfristiges Konzept ist es beabsichtigt, den Stuttgarter City-Ring so zu verlegen, dass die weiter nördlich liegende Wolframstraße den Nord-Abschluss bildet. Infolgedessen kann die Schillerstraße zurückgebaut und verkehrsberuhigt gestaltet werden, und so ebenerdige Querungsmöglichkeiten für Fußgänger bzw. eine platzartige Gestaltung geschaffen werden.

Abb.49. Planung "Stuttgart 21", neuer unterirdischer Hauptbahnhof mit den drei Tunnelabschnitten Nordkopf, Bahnhofshalle und Südkopf.

Der Nordkopf des unterirdischen Bahnhofs befindet sich unterhalb des Teilbereichs Ost des Plangebiets.

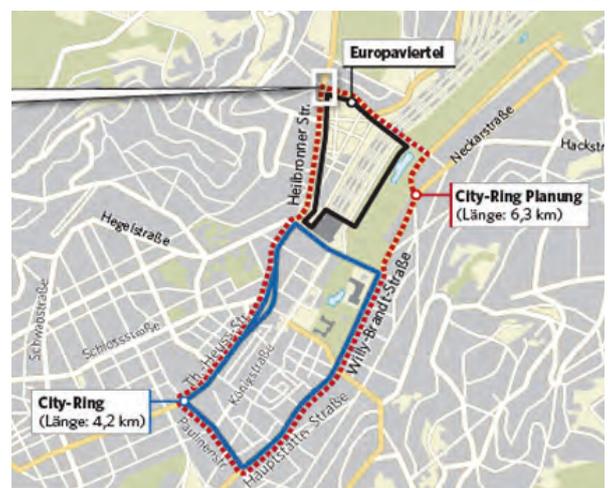
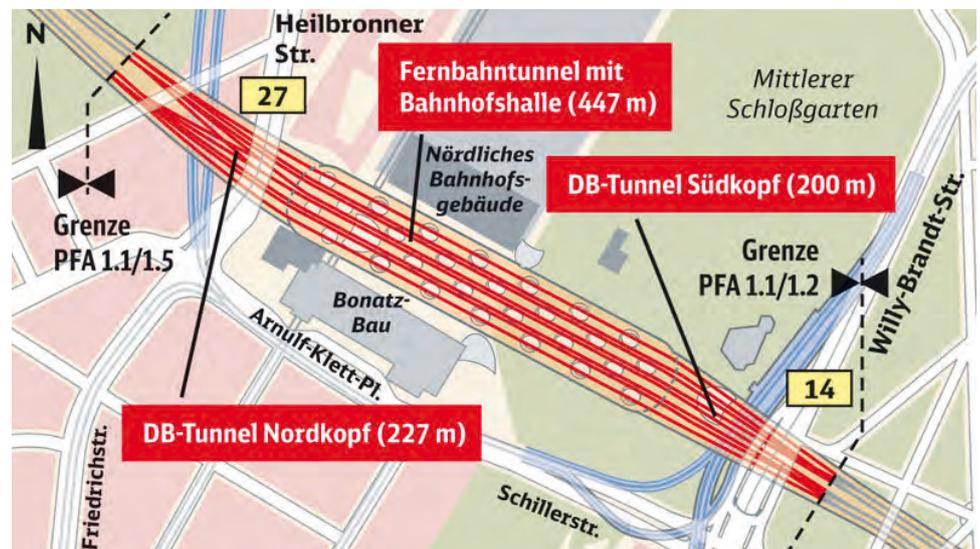


Abb.50. Stuttgarter City-Ring, Bestand und Planung

Der in offener Bauweise herzustellende DB-Tunnel Nordkopf schließt an die beiden bergmännischen Tunnel Richtung Feuerbach und Bad Cannstatt an und endet mit dem Übergang in die Bahnhofshalle. Die zwischen dem Nord- und Südkopf befindliche Bahnhofshalle sowie das Schalendach als "architektonisches Highlight" sind die beiden Kern- und Fixpunkte des Gesamtprojekts "Stuttgart 21". An die Bahnhofshalle schließt sich Richtung Osten der in offener Bauweise herzustellende DB-Tunnel Südkopf an, der mit dem Übergang in die beiden Tunnel Richtung Flughafen bzw. Ober-/Untertürkheim endet.

Durch Rückbau der Gleisanlagen nördlich des Empfangsgebäudes werden die Flächen über dem neuen Hauptbahnhof als Stadtplatz mit "Lichtaugen" gestaltet. Der Stadtplatz schafft eine Verbindung zwischen dem Kurt-Georg-Kiesinger Platz im Westen und dem Schlosspark im Osten. Die Bereiche nördlich davon sollen in den Folgejahren bebaut werden.

Die Talquerung der Innenstadt ist der 1. Abschnitt des Planfeststellungsverfahrens von "Stuttgart 21". Er wurde am 28. Januar 2005 amtlich genehmigt (planfestgestellt). Mit den ersten Bautätigkeiten konnte im Frühjahr 2013 begonnen werden.

Auf der Internetseite [www.bahnprojekt-stuttgart-uhl.de](http://www.bahnprojekt-stuttgart-uhl.de) ist das Bauvorhaben mit weiteren Informationen beschrieben.

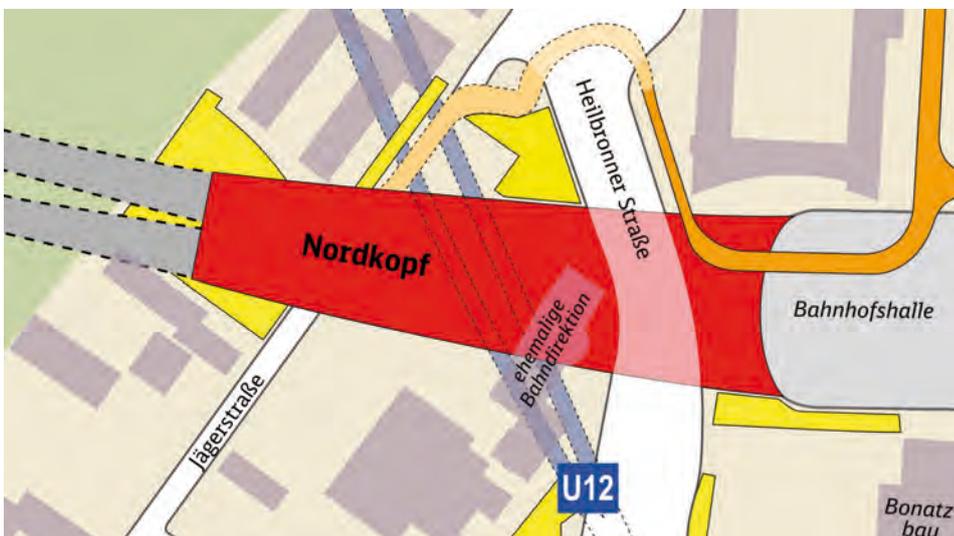


Abb.51. Nordkopf mit Untertunnelung der ehem. "Alten Bahndirektion", Verlegung der Stadtbahnlinie U 12

Abb.52. Schnitt durch den neuen Bahnhof im Bereich des Nordkopfs mit neuen Röhren für die Stadtbahnlinie U 12

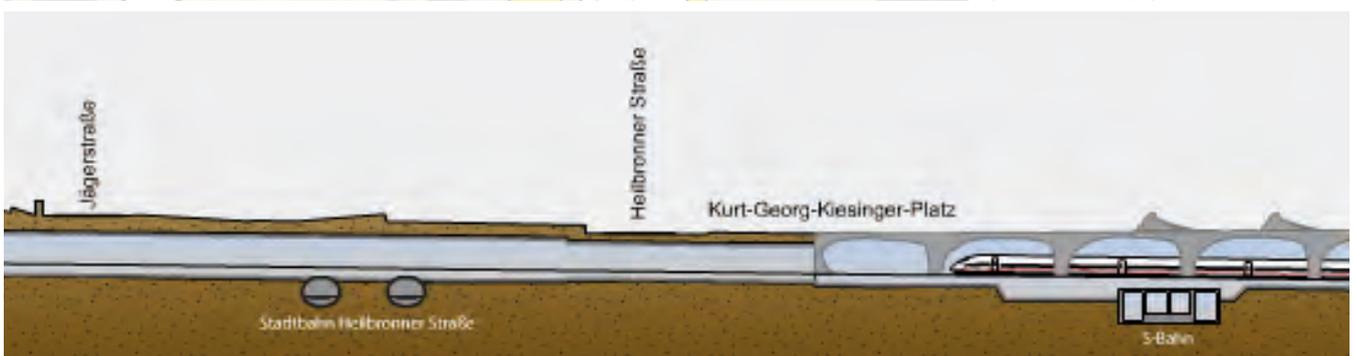




Abb.53. Blick von Nordost auf das Empfangsgebäude und den neuen Stadtplatz, unverbindliche Illustration der Planung | © Visualisierung: Aldinger & Wolf 2013



Abb.54. Blick auf den Nordflügel des Empfangsgebäudes, unverbindliche Illustration der Planung | © Visualisierung: Aldinger & Wolf 2013

### B 3.1.2 Tunnelbau unter der "Alten Bahndirektion"

Aufgrund der Tunnelbaumaßnahme unterhalb des Plangebiets wurden große Teile der "Alten Bahndirektion" abgebrochen. Bereits vor diesen Tunnelmaßnahmen für den Fernverkehr musste die Stadtbahntrasse U 12, die derzeit auf dem gleichen Höhenniveau wie der geplante Tunnel liegt, tiefer gelegt und verschoben werden. Die beiden neuen Stadtbahn-Röhren verlaufen quer durch das östliche Plangebiet.

Vor den tatsächlichen Tunnelbaumaßnahmen musste das denkmalgeschützte Hauptgebäude gesichert werden. Dazu erhielten Kellerwände und Stützen im Gebäude eine Art Ummantelung als Verstärkung (Manschetten aus Stahlbeton). Diese lagern vorläufig auf Kleinbohrpfählen, die unter dem Gebäude neben den Innen- und Außenwänden bereits hergestellt wurden. Zur Sicherung der nicht untertunnelten Gebäudeteile wurde im Süden eine rückverankerte HDI-Wand errichtet, die auch nach Abschluss der Bauarbeiten bestehen bleibt. Gleichzeitig wurden um das Gebäude herum Großpfähle ins Erdreich getrieben (Tiefengründung). Erst nach dieser Sicherung des untertunnelten Gebäudeteils konnte die vorgespannte Abfangplatte hergestellt und mit dem Bodenaushub für den Tunnel begonnen werden. Hydraulische Pressen auf den Großbohrpfählen gleichen mögliche Bewegungen des Gebäudes aus.

Nach Entfernung der Kleinbohrpfähle unter dem Gebäude kann das Tunnelbauwerk Nordkopf hergestellt werden. Der Zwischenraum zwischen Oberkante Tunneldecke und Unterkante der Abfangplatte (ca. 247 üNN) wird vergossen bzw. verpresst. Die hydraulischen Pressen werden entlastet, sodass die Lasten des Gebäudes mit Abfangplatte gänzlich auf die Tunneldecke verlagert werden. Die Großbohrpfähle und die anderen Sicherungsmaßnahmen werden abgebrochen bzw. abmontiert.

Aus der Unterbauung des Plangebiets ergeben sich Restriktionen für die Neubebauung des Areals bzgl. der Statik aufgrund der unterschiedlichen Belastbarkeiten des Untergrunds (Erdreich/Tunneldecke). Diese sind in Kapitel C 3.1.2 dargestellt.

### B 3.1.3 Rettungszufahrt

Zusammen mit dem DB-Tunnel entsteht im Plangebiet eine Rettungszufahrt zum Fernbahntunnel. Diese schließt westlich an den "U-Turn" an, verläuft weiter nach Westen zur Jägerstraße und führt unter der Straße bis zum Tunnel.

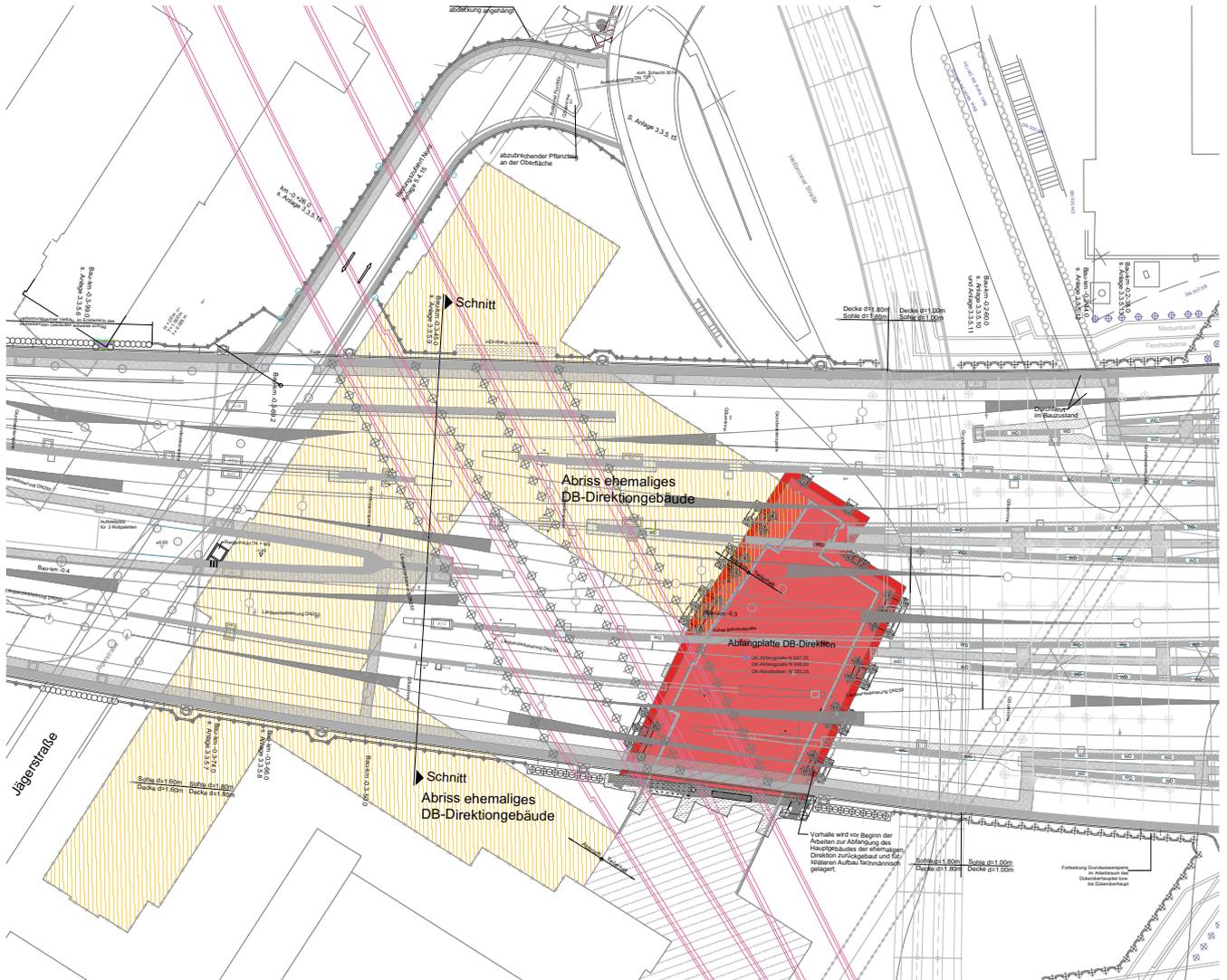


Abb.55. "Nordkopf" des geplanten Hauptbahnhofs mit geplanter Abfangplatte unter der "Alten Bahndirektion"

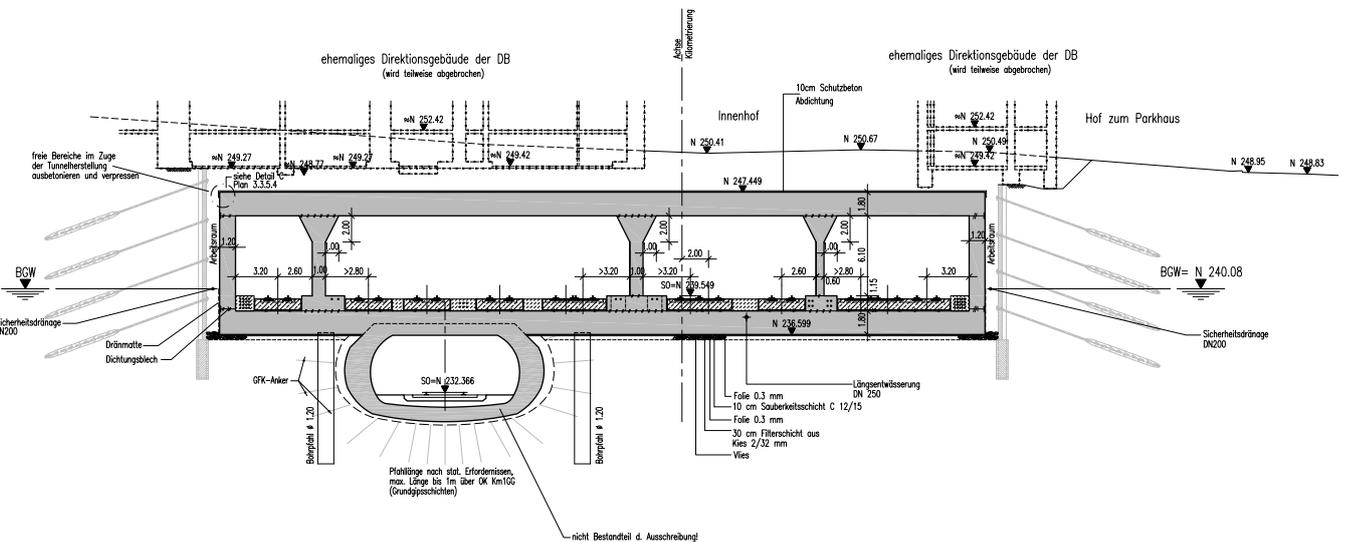


Abb.56. Querschnitt durch den neuen Bahn-Tunnel Nordkopf im Bereich der abgebrochenen Gebäudeflügel

## B 3.2 Planungsrecht

Für den Vertiefungsbereich liegt ein rechtsgültiger Bebauungsplan vor, dessen Festsetzungen für die städtebauliche Neuordnung des Areals jedoch nicht bindend sind. Teile des Plangebiets sind zudem von der Planfeststellung für das Projekt Stuttgart 21 erfasst.

Nach Abschluss der Mehrfachbeauftragung und Entlassung der Flächen aus der Planfeststellung soll ein neuer Bebauungsplan für das Areal erstellt werden. Städtebauliche Vorgaben, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung und der Gebäudehöhe, werden in Kapitel C 3 dargelegt. Es sind die Regelungen der LBO Baden-Württemberg zu Abstandsflächen, zum Brandschutz, Spielplätzen etc. zu berücksichtigen.

In Anlehnung an das bestehende Baurecht soll das Plangebiet in Zukunft als Kerngebiet (MK gem. BauNVO) oder Urbanes Gebiet (MU gem. BauNVO) ausgewiesen werden, wobei die im Absatz C 6.1 aufgeführte BGF zugelassen werden soll.

## B 3.3 Innenstadtkonzept, Rahmenplanung und weitere übergeordnete Planungen

### B 3.3.1 StadtKernZiele Stuttgart

Im Innenstadtkonzept der Stadt Stuttgart (StadtKernZiele, Anlage D 11) wurden folgende Leitziele "für die Weiterentwicklung, Umstrukturierung und Modernisierung des hochwertigen Wohn-, Büro- und Dienstleistungsstandorts" für die gesamte Innenstadt aus städtebaulicher Sicht formuliert:

1. Sicherung der städtebaulichen Qualitäten und des historischen Stadtgrundrisses - Festigung der Stadtidentität
2. Auflösung der monofunktionalen Nutzungen; ausgewogene Mischung von Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, Kultur
3. Stärkung innerstädtischer Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe bei Entwicklung und Erweiterung von Verkaufsflächen (Branchenmix, Identität, Handelsflächen)
4. Urbanes Wohnen: Schaffung neuer Baumöglichkeiten für urbanes Wohnen in der Innenstadt, Schaffung von Ersatzwohnraum bei Wegfall von Wohneinheiten, Festsetzung eines Mindestwohnanteils von 20% bei Neubauprojekten im Innenstadtbereich
5. Öffentlicher Raum: Aufwertung und attraktive Gestaltung, Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Wohn- und Arbeitsplatzumfeld
6. Grünvernetzung, Ausbau und Aufwertung von Park- und Grünanlagen
7. Attraktive und dauerhaft belebte Innenstadt - Verknüpfung von Einkaufen, Gastronomie, Freizeit als Chance für die Innenstadt, Aktivierung weiterer Veranstaltungsflächen in den Haupt- und Nebenlagen (z. B. Marktplatz für Open-Air-Konzerte)
8. Förderung einer Planungs- und Baukultur, die sich durch eine qualitätsvolle Architektur und Stadtgestaltung auszeichnet, im Rahmen von Wettbewerben, Gestaltungsbeiräten, Städtebauausschuss und städtischen Gremien
9. Umweltgerechte und innenstadtverträgliche Mobilität
10. Beseitigung von Barrieren, Integration des City-Rings in das Stadtgefüge.

### B 3.3.2 Rahmenplan Jägerstraße / IHK

Im Zusammenhang mit der Realisierung des Bauvorhabens Jägerstr. 30 / Industrie- und Handelskammer Stuttgart wurde der "Rahmenplan Jägerstraße (IHK) - Vorgaben für die weitere Planung" (s. Anlage D 12) erstellt. Darin sind städtebauliche Ziele zur Entwicklung des Plangebiets formuliert und grafisch dargestellt. Die weiter zu verfolgenden Zielabsichten der Stadt Stuttgart aus dem Rahmenplan wurden in die Aufgabenstellung dieses Verfahrens eingearbeitet. Wesentliche Punkte wie z.B. die Erhaltung der wichtigen Blickbeziehung zum Weinberg sind weiterhin Grundlage der Planung. Die detaillierten Vorgaben des Rahmenplans können jedoch in Zusammenhang mit der Konkretisierung der Planung modifiziert werden.

### B 3.3.3 Rahmenplan Halbhöhenlagen 2008

Der Rahmenplan (Anlage D 12) hat den Erhalt der durchgrüneten Hänge rund um die Innenstadt in Kessellage zum Ziel, welche durch die kontinuierliche bauliche Nachverdichtung der gefragten Hanglage mehr und mehr verschwinden, und auf welche aus stadtklimatischen und stadtgestalterischen Gründen nicht verzichtet werden kann.

Während die am Hangfuß befindlichen (rosa) Flächen unter sorgfältiger Berücksichtigung des Stadtklimas und der Durchgrünung weiterentwickelt werden sollen, sind im (hellgrün markierten) Qualitätsbereich 2 aus Gründen der Luftqualität, der Durchgrünung der Hänge und der Einfügung ins Stadtbild hohe Anforderungen an Neubauvorhaben und bauliche Erweiterungen zu stellen. Im nördlich angrenzenden (dunkelgrünen) Qualitätsbereich 1 sind besonders hohe Anforderungen an Neubauvorhaben und bauliche Erweiterungen zu stellen.

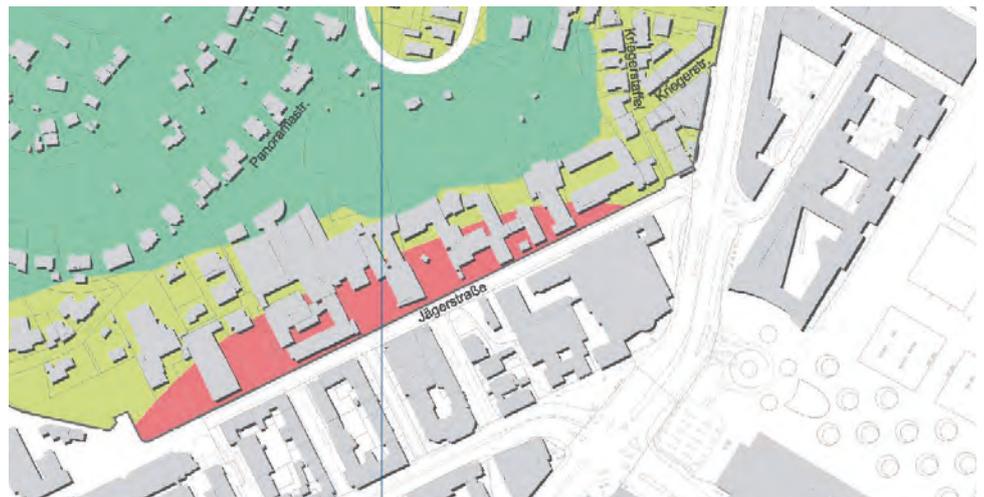


Abb.57. Ausschnitt aus dem Rahmenplan Halbhöhenlagen



Abb.58. Das Plangebiet mit dem Neubau der IHK Region Stuttgart und dem historischen Weinberg

### B 3.4 Bestehende Planungen im Plangebiet und in der Nachbarschaft

Auf dem südlichen Vorbereich soll der Zugang zur Arnulf-Klett-Passage nach den Bauarbeiten zu Stuttgart 21 wiederhergestellt und als großzügige Treppenanlage vorgesehen werden. Die Planung kann der Anlage D 20 entnommen werden. Langfristig soll der Abgang zur Klett-Passage jedoch entfallen und es davon auszugehen, dass der Vorplatz mit der Umgestaltung des Arnulf-Klett-Platzes/ der Schillerstraße und der Klett-Passage nochmals überplant wird.

Die DB beabsichtigt ihre Flächen (Flurstücke 8660/10 und 8654/1) an der Jägerstraße zu vermarkten. Eine Neubebauung soll durch den neuen Eigentümer erfolgen. Auch für diesen Bereich soll das derzeit geltende Planungsrecht geändert werden.

Für den westlich an das Plangebiet angrenzenden Baublock zwischen Ossietskystraße und Goethestraße ist eine Neuentwicklung in der Projektierung, wobei der nördliche Teil (Gebäude von Lederer/ Ragnarsdottir) erhalten bleiben soll.

### B 3.5 Geologie, Grundwasser, Altlasten

Informationen zum Baugrund und zum Grundwasser sind im Gründungskonzept der Anlage D 19 dargelegt. Generell ist zusammenzufassen, dass die anstehenden Schichten des mittleren Keupers in einer steifen, meist jedoch in einer halbfest bis festen Konsistenz anstehen. Grundwasser steht bei einer Tiefe von ca. 240 m üNN an. Das Planungsgebiet liegt in der Innenzone eines Heilquellenschutzgebiets.

Bei dem Grundstück Jägerstraße 19 liegt eine Altlastenverdachtsfläche vor. Die Fläche bzw. das Gebäude wurde ehemals als Tankstelle genutzt (s. Anlage D 22).

### B 3.6 Immissionen

Aufgrund der Tallage des Areals sowie der Lage an der stark befahrenen Heilbronner Straße und Kriegsbergstraße ist das Plangebiet von hohen Lärm- und Schadstoffimmissionen betroffen. In der Lärmkartierung von 2012 (Auszug s. Abb. S. 49, gewichtete Tag- und Nacht-Lärmpegel) wird aufgezeigt, dass die südliche und östliche Plangebietsgrenze am stärksten den Lärmbelastungen ausgesetzt ist. Hier werden Lärmpegel von 70 - 80 dB(A) erreicht. An der westlichen Jägerstraße herrschen Pegel von 50-55 dB (A) vor.

In der Anlage D 23 ist für diesen Bereich die Lärmbelastung bei Nacht dargestellt. Daraus geht hervor, dass an den Wohngebäuden Ossietskystraße 6 und 8 mit einem Lärmpegel von 50-60 dB(A) zu rechnen ist, bei dem Gebäude Nr. 4 gibt es Werte bis zu 65 dB(A) an der "lautesten" Fassade.

#### LÄRMKARTIERUNG

Berechnung nach EU-Umgebungslärmrichtlinie.  
Berechnungshöhe: 4m ü. Gelände  
Berechnungsraster: 10m

#### Legende

Flächen gleicher Pegelklassen  
dB(A)

≤ 35
> 35 - 40
> 40 - 45
> 45 - 50
> 50 - 55
> 55 - 60
> 60 - 65
> 65 - 70
> 70 - 75
> 75 - 80
> 80
Gebäude

Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Umweltschutz,  
Abteilung Stadtklimatologie.



Abb.59. Lärmkartierung 2012 im Bereich des Plangebiets

### B 3.7 Technische Infrastruktur

Verschiedene Versorgungsmedien liegen in den das Plangebiet umschließenden Straßen. Die Lage der einzelnen Medien ist in der digitalen Plangrundlage (Anlage D 4) in den entsprechenden Ebenen / Layern eingetragen.

Nördlich der Jägerstraße entsteht auf der Grenze von Flurstück 8654/1 und 8653/3 ein Schwallbauwerk der DB (Anlage D 18 / Ideenteil Bahnanlagen), für das eine Zufahrt von der Jägerstraße freizuhalten ist und an das nicht angebaut werden kann. Die an der Jägerstraße auf Flurstück 8660/10 geplante Trafostation kann baulich in eine Neubebauung integriert werden.



Abb.60. Lage des Schwallbauwerks der Deutschen Bahn

### B 3.8 Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes sind zu berücksichtigen. Informationen zum denkmalgeschützten Hauptgebäude der "Alten Bahndirektion" sind in der Bestandsbeschreibung (Kapitel B 2.8.2) zusammengefasst. Die zu beachtenden denkmalpflegerischen Vorgaben sind in Kapitel C 6.2 formuliert.

# TEIL C

## Teil C - Aufgabenstellung

### C 1. Allgemeine Verfahrensziele und Anforderungen

Zur Umsetzung des Nordkopfs des neuen unterirdischen Hauptbahnhofs Stuttgart wurden große Teile der "Alten Bahndirektion" auf dem innerstädtischen Grundstück der Auftraggeberin abgebrochen. Die ältesten Gebäudeteile des ursprünglich mehrflügeligen Gesamtkomplexes an der Heilbronner Straße blieben aus Gründen des Denkmalschutzes erhalten.

#### **VERTIEFUNGSBEREICH OST**

Die Auftraggeberin beabsichtigt, im östlichen Areal des Vertiefungsbereichs unter Erhalt der "Alten Bahndirektion" hochwertige Gebäude für Büro- und Verwaltungs- sowie Hotel-/Konferenz-/Gastronomienutzungen zu entwickeln.

#### **VERTIEFUNGSBEREICH WEST**

Da sich auf den übrigen Grundstücksflächen (überwiegend im Besitz der Stadt Stuttgart sowie 1 Grundstück in Privatbesitz) mehrere Gebäude mit Sanierungsbedarf befinden, soll dieser westliche Bereich in die Überlegungen zur Neuplanung mit einbezogen werden. Dort soll eine Mischung aus nicht störendem Gewerbe und das Gebiet belebenden Wohnnutzungen unter Berücksichtigung der Lärmbelastung durch den Straßenverkehr angestrebt werden.

#### **GESAMTAREAL VERTIEFUNGSBEREICH UND IDEENTEIL**

Ziel der Mehrfachbeauftragung ist es, das gesamte Areal um die "Alte Bahndirektion" städtebaulich neu zu ordnen. Dabei soll ein Gesamtkonzept entwickelt werden, das den städtebaulichen Ansprüchen an eine angemessene Gestaltung und Dichte dieses herausgehobenen Innenstadtareals ebenso wie den wirtschaftlichen Nutzungserwartungen der Auftraggeberin entspricht. Die städtebaulichen Funktionen des Plangebiets am Rande der City als eine Art "Gelenk" zwischen der Heilbronner Straße und dem Hauptbahnhof mit Arnulf-Klett-Platz sind herauszuarbeiten.

Es soll eine Blickverbindung vom Arnulf-Klett-Platz zum stadtbildprägenden historischen Weinberg und der Villenbebauung entlang der Panoramastraße städtebaulich definiert und in Verbindung mit öffentlichen Grünflächen und einer Durchwegung (Fußgänger und Radfahrer) formuliert werden. Als neues gestalterisches Element spielt diese Grünfläche zwischen den beiden Teilbereichen des Plangebiets und ihrer jeweiligen Bebauung eine "vermittelnde Rolle".

Es ist Planungsaufgabe, die Höhenentwicklung und die Geschossigkeit der Neubauten in den städtebaulichen Kontext unter Berücksichtigung des Denkmals "Alte Bahndirektion" und der Blickbeziehung zum Weinberg zu setzen. Im Ideenteil soll für den nördlich angrenzenden Bereich eine Bebauung durch die Teilnehmer vorgeschlagen werden, welche diese Ziele sichert und unterstützt.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass für die Grundstücke der Pensionskasse Hoechst die heute vorhandenen Baumassen/ Brutto-Grundflächen auch zukünftig realisierbar sein sollen.

Die Entwurfshaltung soll im Umgang mit der "Alten Bahndirektion", der Formulierung der südlichen Ansicht zum Hauptbahnhof / zur Innenstadt und in der Ausgestaltung des östlichen Kopfbereichs zur Heilbronner Straße deutlich werden.

Im Ideenteil ist für den Haupteingangsbereich der "Alten Bahndirektion" eine angemessene und ansprechende Gestaltung zu finden. Für die Straßenräume an der Ossietzky- und Jägerstraße sollen Gestaltungsvorschläge und Nutzungsvorstellungen aufgezeigt werden, die zur Verbesserung der Straßenraumqualität und zu einer verstärkten Begrünung des Straßenraums beitragen.

## C 2. Bauabschnitte

Der Vertiefungsbereich soll mit der Neuplanung durch die Teilnehmer weiterhin eine Aufteilung in einen westlichen (städtischen) und einen östlichen Bereich aufweisen. Es wird davon ausgegangen, dass eine Grundstücksneuordnung erforderlich wird.

In einem ersten Bauabschnitt soll der östliche Vertiefungsbereich (Grundstück der W2 Projekt 1601 GmbH & Co. KG) zusammen mit der öffentlichen Grünfläche und dem Fuß- und Radweg entwickelt werden, wobei das "BASA-Gebäude" zunächst erhalten bleibt.

Der westliche Abschnitt des Vertiefungsbereichs an der Ossietzkystraße soll unabhängig vom östlichen in einem separaten Bauabschnitt entwickelt werden.

Die Entwicklung des gesamten Vertiefungsbereichs mit Erhalt des "BASA-Gebäudes" soll von den Teilnehmern in einer mittelfristigen Lösung dargestellt werden (Stufe 1). In der langfristigen Lösung (Stufe 2) soll die Planung ohne das "BASA-Gebäude" weiterentwickelt werden.

### C 3. Städtebauliche Struktur und Vorgaben für den Vertiefungsbereich

Die grundsätzlichen städtebaulichen Ziele sind in Kapitel C 1. dargelegt.

Die Angaben des Rahmenplans Jägerstraße von 2011 zu den von Bebauung freizuhaltenen Flächen und zur Höhenentwicklung der Bebauung sind dabei als eine potenzielle Annäherung zu verstehen, die Blickverbindung zum Weinberg offen zu halten. Der Nachweis, wie die geschilderte städtebauliche Zielsetzung erreicht werden soll, ist über die perspektivische Darstellung vom Arnulf-Klett-Platz aus zu erbringen.

Die folgenden (städtebaulichen) Vorgaben zum Plangebiet sind in der Abbildung auf S. 65 zusammengefasst:

#### C 3.1 Überbaubare Flächen, Grundflächen- und Geschossflächenzahl

##### C 3.1.1 Überbaubare Flächen

Mit Ausnahme der von Bebauung freizuhaltenen Grünflächen können grundsätzlich alle Flächen des Vertiefungsbereichs oberirdisch überbaut werden.

Vertiefungsbereich Ost

Der westliche Tunnelmund des "U-Turns" sowie die geplante Rettungszufahrt zum Bahntunnel können keine zusätzlichen Lasten aufnehmen. Eine Überbauung (straßenflankierender Blockrandabschluss) beider Anlagen ist jedoch unter Beachtung der formulierten statischen Vorgaben und einer möglichen Lastabtragung auf dem Mittelstreifen zwischen der Fahrbahn der Heilbronner Straße und der Tunnelausfahrt möglich und von der Auftraggeberin sowie aus städtebaulichen Gründen gewünscht.

In einer mittelfristigen Lösung (Stufe 1) ist eine Planung unter Erhalt des "BASA-Gebäudes" aufzuzeigen.

### C 3.1.2 Statische Vorgaben für die Über- und Unterbauung des Vertiefungsbereichs

Bei der Über- und Unterbauung des östlichen Vertiefungsbereichs sind aufgrund des unterirdischen Tunnelbauwerks folgende Besonderheiten zu beachten:

- Die für die Planung zugrunde gelegte Belastbarkeit der Tunneldecke (blau markierter Bereich) ermöglicht eine Bebauung mit einer Höhe von bis zu max. 7 Vollgeschossen und eine Unterkellerung bis zu einem Geschoss.
- Zur Gründung auf der Tunneldecke wird zusätzlich zur verstärkten Bodenplatte (ca. 1,40 m) eine Lastverteilungsebene sowie eine schallisolierende Schicht benötigt. In Summe ist eine Gründungsstärke von 2 m bis zum Rohfußboden des untersten Geschosses zu berücksichtigen.
- Um unterschiedliche Setzungen in den Randbereichen der Tunneldecke zu vermeiden, sollten über den Tunnelrand hinausgehende Gebäudeteile inkl. Tiefgeschoss die vorgenannten Werte berücksichtigen. Eine entsprechende Lastabfangunterkonstruktion wird vorgesehen.
- In den grün markierten Bereichen kann unter der Voraussetzung, dass die Tunnelhaut nicht tangiert wird, frei gegründet werden.
- Der rot markierte Bereich kann keine Lasten aufnehmen und ist statisch über die angrenzenden Flächen abzufangen. Auskragungen bis zu 10 m Spannweite sind möglich.



Abb.61. Statische Vorgaben zur Überbauung und Unterbauung des Plangebiets

## C 3.2 Grundflächenzahl (GRZ)

### C 3.2.1 Vertiefungsbereich Ost

In Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zulässig. Eine geringfügige Überschreitung der Grundflächenzahl ist entwurfsabhängig möglich. Auf die Vorgabe einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Rahmen der Mehrfachbeauftragung verzichtet.

### C 3.2.2 Vertiefungsbereich West

Im westlichen Vertiefungsbereich ist eine Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Auf die Vorgabe einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf für diesen Bereich verzichtet.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) ist im gesamten Vertiefungsbereich durch die Flächen der zukünftigen Tiefgaragen grundsätzlich zulässig. Nach Abschluss der Mehrfachbeauftragung soll ein neuer Bebauungsplan entsprechend der zur weiteren Bearbeitung ausgewählten Arbeit (nur Vertiefungsbereich) aufgestellt werden.

Der Nachweis der städtebaulichen Kennzahlen ist für die Teilbereiche Ost und West getrennt zu führen. Die Kennzahlen sind gemäß Hinweisblatt zur Berechnung zu ermitteln und in das vorgegebene Formblatt (Anlage D 26) einzutragen.

## C 3.3 Gebäudehöhen und Dachform

Im Folgenden sind die Vorgaben zur Gebäudehöhe für die beiden Teilgebiete des Vertiefungsbereichs im Einzelnen definiert. Grundsätzlich ist die Wahl der Geschossigkeit / Gebäudehöhen Aufgabe der Mehrfachbeauftragung, jedoch dürfen die Vorgaben zu den maximalen Gebäudehöhen nicht überschritten werden.

In Anlehnung an den Rahmenplan Jägerstraße / IHK soll das gegenwärtige Blickfeld vom Arnulf-Klett-Platz zum historischen Weinberg erhalten und so weit wie möglich verbessert werden. Vor diesem Hintergrund ist die Höhenentwicklung innerhalb des Vertiefungsbereichs und innerhalb des Ideenteils entsprechend zu wählen. Die Vorgaben des Rahmenplans Jägerstraße von 2011 können modifiziert werden. Entscheidend ist der Nachweis, dass die prägende Blickbeziehung vom Bahnhofsvorbereich zum Weinberg gewürdigt und entsprechend herausgearbeitet wird.

Die Wahl der Dachform ist Teil der Planungsaufgabe. Flachdächer sind zu begrünen.

### C 3.3.1 Vertiefungsbereich Ost

Neubauten sind im östlichen Vertiefungsbereich mit einer maximalen Höhe der baulichen Anlagen (HbA) von 22 m zuzüglich einem Staffelgeschoss bezogen auf das Straßenniveau der Jägerstraße vorzusehen (max. GH = 26 m). Dachaufbauten, wie z.B. Technikräume und Aufzugsüberfahrten sind in das Bauvolumen zu integrieren.

Weitere Planungsaufgabe im Rahmen der Mehrfachbeauftragung ist die Ausgestaltung eines Hochpunkts an der Ecke Heilbronner Straße / Jägerstraße mit einer maximalen Höhe von 30 m bezogen auf das Straßenniveau der Jägerstraße. Bei der Festlegung der Gebäudehöhe sind auch wirtschaftliche Aspekte, wie die erhöhten Anforderungen bei der Errichtung eines Hochhauses, zu berücksichtigen.

Die "Alte Bahndirektion" kann aus Sicht des Denkmalschutzes rückwärtig und seitlich an den ehemaligen "Anschlussstellen" der bereits abgebrochenen Anbauten über Verbindungsbauten ergänzt oder mit der vorgesehenen Neubebauung verbunden werden.

Die Planung von Untergeschossen zur Unterbringung von Stellplätzen ist unter Berücksichtigung der statischen Vorgaben möglich.

### C 3.3.2 Vertiefungsbereich West

Neubauten direkt an der Ossietzkystraße im Bereich der jetzigen Bestandsgebäude sind mit einer maximalen Gebäudehöhe von 22 m bezogen auf das jeweils angrenzende Straßenniveau möglich. Ein zusätzliches Staffelgeschoss ist denkbar, so dass max. 25,50 m Gebäudehöhe erreicht werden.

An der Kriegsbergstraße ist die Traufhöhenkontur der "Alten Bahndirektion" als Bezugshöhe zu beachten.

Die Planung von Untergeschossen ist ohne Einschränkungen möglich.

### C 3.3.3 Ideenteil

Für den Ideenteil nördlich der Jägerstraße gelten die oben geschilderten städtebaulichen Zielsetzungen gleichermaßen (Erhalt einer Blickverbindung zum Weinberg, und Berücksichtigung von Grünverbindungen). Bei der Gebäudestellung und Höhenentwicklung sollten außerdem klimatische Belange (Kaltluftströmung) berücksichtigt werden.

Die Gebäudehöhen sind im städtebaulichen Zusammenhang mit der Planung im Vertiefungsbereich und mit der angrenzenden Bebauung (IHK) zu entwickeln, wobei die Gebäudehöhe der IHK (s. Anlage D 17) nicht überschritten werden darf.

## C 4. Freiräumliche Einbindung, Grünstruktur und Klima

### C 4.1 Grünfläche / begrünte Zone im Vertiefungsbereich

Eine im Vertiefungsbereich neu zu definierende Grünfläche soll eine "grüne" Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem südlichen Vorplatz und der Jägerstraße bilden. Sie soll zudem eine zwischen den beiden Teilgebieten Ost und West im Vertiefungsbereich vermittelnde Rolle einnehmen und die Abgrenzung dieser beiden Bereiche definieren.

Die Lage, der Verlauf und die Breite dieser begrünten Zone sind entwurfsabhängig. Zu berücksichtigen ist, dass eine landschaftliche Gestaltung mit Bäumen und Aufenthaltsmöglichkeiten angestrebt wird. Die Führung eines Fuß- und Radweges ist sowohl innerhalb der Grünfläche als auch parallel dazu denkbar.

Sollten für den neuen Fuß- und Radweg die Flächen des "BASA-Gebäudes" beansprucht werden, ist durch die Teilnehmer eine alternative Wegeführung in einer mittelfristigen Lösung (Stufe 1) aufzuzeigen, welche die Anbindung der Jägerstraße an den Vorplatz gewährleisten kann.

### C 4.2 Einbindung der bestehenden Grünstrukturen / Baumschutzsatzung

Ein Erhalt der Bestandsbäume (s. Baumbewertung Anlage D 24) innerhalb der Grünanlage im Vertiefungsbereich sollte unter Berücksichtigung der Baumschutzsatzung der Stadt Stuttgart angestrebt werden. Vor diesem Hintergrund ist ein Erhalt bzw. Teilerhalt der vorhandenen Grünfläche zu prüfen. Folgende Bäume werden in diesem Zusammenhang als besonders erhaltenswert eingestuft: Nr. 270-274, 281 und 274.

Sollte die bestehende Grünanlage überplant werden, ist ein Ersatz für die Aufenthaltsfunktionen und für die entfallenen Bäume innerhalb einer neu vorzusehenden Grünfläche entsprechend den Vorgaben der Baumschutzsatzung nachzuweisen. Eine Baumbilanz ist einzureichen (s. Formblatt, Anlage D 25).

### C 4.3 Straßenbegleitendes Grün / Ideenteil

Die Anordnung von straßenbegleitenden Grünstrukturen ist Teil der Planungsaufgabe und den Teilnehmern überlassen. Für den derzeit in Überarbeitung befindlichen Rahmenplan zum Gesamtquartier (bis zur Kepplerstraße) wird von umfangreichen Baumneupflanzungen in Jäger- und Kriegsbergstraße ausgegangen.

Vorhandene Straßenbäume sind zu erhalten.

## C 5. Erschließung und Verkehr

### C 5.1 Pkw-Erschließung

Die Erschließung des Vertiefungsbereichs Ost soll über die Jägerstraße von Norden erfolgen. Der Teilbereich West kann direkt über die Ossietzkystraße von Westen oder über die Jägerstraße von Norden erschlossen werden.

Eine Erschließung des gesamten Vertiefungsbereichs von Süden und Osten ist grundsätzlich nicht möglich. Abweichend dazu kann im Rahmen des Verfahrens überprüft werden, ob eine Ausfahrt der Tiefgarage des östlichen (oder des gesamten) Teilbereichs über den "U-Turn" an der Heilbronner Straße sinnvoll erfolgen kann. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Lage des "U-Turns" sowie der geplanten Rettungszufahrt und die gesamte Verkehrsführung nicht verändert werden darf.

Für die geplante Nutzung der "Alten Bahndirektion" als Hotel sind eine repräsentative Vorfahrt (mit 3 Kurzzeitparkplätzen) und eine Zufahrt für die Anlieferung vorzusehen. Die Vorfahrtsfläche soll innerhalb der privaten Grundstücksfläche liegen (s. C 5.4). Die oberirdische Andienung der übrigen Nutzungen im Vertiefungsbereich soll möglich sein.

Die Zufahrt zum "BASA-Gebäude" über die Jägerstraße soll in einer mittelfristigen Lösung (Stufe 1) weiterhin ermöglicht werden.

Für den Einmündungsbereich der Jägerstraße in die Heilbronner Straße liegt eine Entwurfsplanung vor (Anlage D 20). Es ist zu berücksichtigen, dass die Umplanung der Verkehrsführung in der Jäger- und der Ossietzkystraße nicht Bestandteil der Planungsaufgabe ist. Die Straßenplanung der Abteilung Verkehrsplanung und Stadtgestaltung (Stand 12.05.17) ist als Planungsgrundlage zu berücksichtigen.

Die in der digitalen Kartengrundlage (Anlage D 4) dargestellten Bordsteinkanten an der Heilbronner Straße und Kriegsbergstraße sind im Rahmen der Mehrfachbeauftragung verbindlich.

### C 5.2 Ruhender Verkehr

#### C 5.2.1 Notwendige Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze sind gemäß den unten stehenden Vorgaben zu ermitteln und nachzuweisen. Dabei sind auch die notwendigen Stellplätze für Fahrräder zu berücksichtigen.

### Vertiefungsbereich West und Ideenteil

Wohnungen:	1 Stellplatz je Wohneinheit
Büro- und Verwaltungsräume:	1 Stellplatz je 80 m <sup>2</sup> BGF Büronutzung
Einzelhandel:	1 Stellplatz je 100 m <sup>2</sup> BGF Einzelhandelsnutzung
Gastronomie:	1 Stellplatz je 25 m <sup>2</sup> BGF Gastronomienutzung

### Vertiefungsbereich Ost

Büro- und Verwaltungsräume:	1 Stellplatz je 80 m <sup>2</sup> BGF Büronutzung
Einzelhandel:	1 Stellplatz je 100 m <sup>2</sup> BGF Einzelhandelsnutzung
Gastronomie:	1 Stellplatz je 25 m <sup>2</sup> BGF Gastronomienutzung
Hotel:	pauschal: 50 Stellplätze
BASA-Gebäude:	Erhalt der Stellplätze im Bestand in einer mittelfristigen Lösung (s. Baumabschnitte)

Aufgrund der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr kann die Anzahl der notwendigen Stellplätze verringert werden: nachzuweisen sind 50% der ermittelten Stellplatzzahl (dies gilt nicht für das Hotel mit Konferenzbereich).

Die notwendigen Stellplätze sind vorwiegend in Tiefgaragen nachzuweisen. Anzahl und Lage der notwendigen Stellplätze sind im Lageplan und im Schemagrundriss Untergeschoss darzustellen. Zur Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen sind die Restriktionen durch die geplanten Tunnelbaumaßnahmen zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für den Ideenteil.

Aufgrund der Restriktionen durch das Tunnelbauwerk der Deutschen Bahn ist zur Unterbringung des (notwendigen) Stellplatzbedarfs für den Vertiefungsbereich Ost eine Unterbauung der öffentlichen Grünfläche möglich. Dabei darf die Qualität des Grünzugs als landschaftliches Element jedoch nicht beeinträchtigt werden, d.h. eine Mindestüberdeckung von 1,0 m ist zu berücksichtigen.

### Fahrradstellplätze

Für die Berechnung der notwendigen Fahrrad-Stellplätze sind für den Vertiefungsbereich folgende Vorgaben zu berücksichtigen:

Wohnungen:	2 Rad-Stellplätze je Wohneinheit
Büro- und Verwaltungsräume:	1 Rad-Stellplatz je 200 m <sup>2</sup> BGF Büronutzung
Einzelhandel:	1 Rad-Stellplatz je 100 m <sup>2</sup> BGF Einzelhandelsnutzung
Gastronomie:	1 Rad-Stellplatz je 25 m <sup>2</sup> BGF Gastronomienutzung
Hotel:	pauschal: 20 Stellplätze

Die Fahrradstellplätze sollen möglichst oberirdisch angeordnet werden und überdacht sein.

### C 5.2.2 Öffentliche Stellplätze

Das bestehende, öffentliche "Parkhaus Hauptbahnhof" kann überplant werden. Ein Ersatz für den Wegfall dieser öffentlichen Parkierungsflächen ist nicht vorgesehen.

Öffentliche Stellplätze sind entlang der Jäger- und Ossietskystraße bei den Gestaltungsvorschlägen für die öffentlichen Straßenräume vorzusehen.

### C 5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist durch seine zentrale Lage optimal an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Die Anbindung der unterirdisch verlaufenden "Klett-Passage" als Verteilerebene zu den darunter liegenden Stadt- und S-Bahnlinien, zu den Bussen auf dem Arnulf-Klett-Platz sowie zum Hauptbahnhof soll weiterhin möglich sein.

Der Zugang vom südlichen Vorplatz zu dieser Passage wird mittelfristig bei Fertigstellung des Bahnhofsumbaus wieder hergestellt und dabei verlegt und umgestaltet. Die Lage des dafür neuen Abgangs mit Treppe und Rampe ist in Abb. 38 (S. 34) dargestellt, soll bei der Planung jedoch nicht berücksichtigt werden. Langfristig soll dieser Zugang entfallen und die Fußgänger/ Radfahrer nur oberirdisch geführt werden.

Weitere Haltestellen oder Zugänge zum öffentlichen Personenverkehr sind in der Planung nicht vorzusehen.

### C 5.4 Gestaltung Vorplatz und Vorbereich der Alten Bahndirektion (Ideenteil + Vertiefungsbereich)

Ziel ist es, einen attraktiven, einheitlich zu betrachtenden Vorbereich mit hoher gestalterischer Qualität zu entwickeln. Von den Vorflächen sollen ansprechende Fuß- und Radwegebeziehungen durch das Gebiet zur Jägerstraße führen.

Es ist zu berücksichtigen, dass die "Alte Bahndirektion" vorzugsweise einer hochwertigen Hotelnutzung zugeführt werden soll und deshalb eine ebenso repräsentative wie großzügige (fußläufige) Erschließungssituation für das Gebäude geschaffen werden soll. Es soll von den Teilnehmern überprüft werden, ob eine Hotelvorfahrt auch von Süden über den Vorplatz gestalterisch und funktional sinnvoll erfolgen kann. Die Vorfahrt sollte innerhalb der privaten Flächen liegen (nicht auf öffentlichem Grund).

Langfristig ist davon auszugehen, dass nach einer Verlegung des City-Rings auf die Wolframstraße im Zuge einer Umgestaltung des Arnulf-Klett-Platzes auch der Vorplatz Heilbronner Straße/ Kriegsbergstraße neu gestaltet wird und dabei der Zugang zur Klett-Passage entfällt. Die vorliegende Planung zur Wiederherstellung des Zugangs zur Klett-Passage darf somit unberücksichtigt bleiben.

### C 5.5 Fußgänger und Radfahrer

Eine öffentliche Fußgänger- und Radverbindung zwischen der Jägerstraße und dem südlichen Vorplatz an der Kriegsbergs- und Heilbronner Straße ist in der Planung in Verbindung mit der neuen Grünfläche vorzusehen. Es ist ein attraktiver kombinierter Fuß- und Radweg (mind. 2,50 m breit) innerhalb oder begleitend zu der öffentlichen Grünfläche anzuordnen.

Zusätzlich sollen durch die Teilnehmer Wegeverbindungen in Längs- und Querrichtung durch das Vertiefungsgebiet für eine "Durchlässigkeit" vorgesehen werden. Die eingetragenen wünschenswerten Wegeführungen in Abb. 62 sind dabei nur schematisch zu verstehen.

Zukünftig sollen Fußgänger und Radfahrer oberirdisch über die Heilbronner Straße und die Kriegsbergstraße vom Vorplatz aus geführt werden. Radfahrer werden damit an das attraktive Wegenetz zum Stuttgarter Schlossplatz angebunden. Siehe dazu Anlage D 20.

### C 5.6 Straßengestaltung Jägerstraße und Ossietzkystraße (Ideenteil)

Die Jäger- und Ossietzkystraße können gestalterisch überplant werden.

Für die Jägerstraße ist eine Fahrbahnbreiten von 6,50 m vorgegeben. Fußwege mit einer Mindestbreite von 2,50 m sollen beidseitig der Fahrbahn angeordnet werden.

Die Ossietzkystraße kann als Einbahnstraße mit einer Fahrbahnbreiten von ca. 3,50 - 4,00m konzipiert werden. Fußwege mit einer Breite von 2,50 - 3,00 m sollen beidseitig der Fahrbahn angeordnet werden.

Vorhandene Straßenbäume (s.o.) sind zu berücksichtigen. Ein Vorschlag zur Unterbringung einiger öffentlicher Stellplätze (s.o.) wird erwartet.

## C 6. Entwicklung eines urbanen Stadtquartiers (Vertiefungsbereich)

### C 6.1 Vertiefungsbereich Ost

Die städtebaulichen Ziele und Vorgaben sind in Kapitel C 1. dargestellt.

Im Vertiefungsbereich Ost soll für die Teilfläche "Alte Bahndirektion" (s. Abb. 30, S. 30, Größe der Fläche ca. 11.775 m<sup>2</sup>) eine oberirdische Bruttogrundfläche BGF von mindestens 43.000 m<sup>2</sup> (für alle Nutzungen in der Summe, s.u.) nachgewiesen werden. Darin inkludiert ist die Bruttogrundfläche des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes der "Alten Bahndirektion" mit einer anrechenbaren, oberirdischen BGF von ca. 10.000 m<sup>2</sup>.

Für die Entwurfskonzeption im Vertiefungsbereich Ost soll ein einprägsamer Name von den Teilnehmern entwickelt werden.

#### C 6.1.1 Büro- und Verwaltungsnutzungen

Innerhalb des Vertiefungsbereichs Ost sind zur Entwicklung eines urbanen Stadtquartiers hochwertige Gebäude für Büro- und Verwaltungsnutzungen vorzusehen. Ob diese in einem Gesamtkomplex oder in mehreren Einzelgebäuden untergebracht werden, ist Planungsaufgabe. Diese Nutzungen soll durch Gastronomie in der Erdgeschosszone ergänzt werden.

In den Neubauten sollen Büroeinheiten ab einer Größe von min. 250 m<sup>2</sup> realisierbar sein, welche vermietet werden sollen. Für 2-bündige Bürogebäude sind Bruttogebäudetiefen von ca. 15,00 m (6,50 m Bundtiefe + 2,00 m Erschließungszone) mit einem geeigneten Achsmaß (Ausbauraster zwischen 1,25 m - 1,35 m) zu wählen. Alternativ können Bürogebäude auch 3-bündig mit einer Gebäudetiefe bis zu 21,00 m vorgesehen werden.

In allen Gebäuden sind ab dem 1. Obergeschoss Bruttogeschosshöhen für Büronutzung von mindestens 3,50 m einzuhalten, im Erdgeschoss sollten hingegen mind. 3,80 m vorgesehen werden.

Die Gebäude sind gem. § 39 Landesbauordnung Baden-Württemberg barrierefrei entsprechend DIN 18040-1 zu planen.

#### C 6.1.2 5 Sterne-Hotel mit Konferenz- und Wellnessbereich

Die "Alte Bahndirektion" soll zu einem 5-Sterne-Hotel mit einem SPA/Wellness- sowie einem Seminar-/Konferenzbereich umgenutzt und erweitert werden. Grundsätzlich sollen die Hauptnutzungen des Hotels im Bestandsgebäude verortet werden. Für die Nutzungen des Konferenz- und Wellnessbereichs sowie als Erweiterungsoption der Zimmerkontingente soll eine bauliche Erweiterung in einem Neubau für die Hotelnutzung erfolgen. Für den Erweiterungsbau soll eine Fläche von ca. 5.000 - 6.000 m<sup>2</sup> BGF nachgewiesen werden. Es ist aufzuzeigen, wie eine bauliche und funktionale Anbindung an die "Alte Bahndirektion" erfolgen kann.

Bezüglich der Integration des Denkmals in die Neuplanung sind die Hinweise des Kapitels C 6.2 zu berücksichtigen. Die Entwicklung eines Umnutzungskonzepts der "Alten Bahndirektion" ist jedoch nicht Gegenstand dieser Mehrfachbeauftragung.

Bei den möglicherweise in direkter Anbindung an das Bestandsgebäude der "Alten Bahndirektion" neu vorzusehenden Seminar-/ Konferenz- und SPA/ Wellnessbereichen sollen Bruttogeschosshöhen von mind. 4,50 m vorgesehen werden. Die Bruttogeschosshöhen in den übrigen Ebenen sollen mind. 3,50 m betragen.

Für den neuen Standort des Hotels soll eine prägnante Adresse an der Heilbronner Straße mit einem äußerst repräsentativen Eingangsbereich entwickelt werden. Die Verortung und die Orientierung des Haupteingangs oder einzelner Gebäudeeingänge, die Zuwegung zu den Gebäuden und innerhalb der Gebäude/Gebäudeteile sowie die Zuordnung der PKW-Stellplätze und der Fahrradstellplätze sind Planungsaufgabe.

## C 6.2 Einbindung der Bestandsgebäude in die Neuplanung

### C 6.2.1 "Alte Bahndirektion"

Denkmalpflegerische Zielsetzung ist es, die Bestandseingriffe in das Gebäude zu minimieren und den Charakter als Solitärbau zu bewahren. An den denkmalgeschützten Hauptbau der "Alten Bahndirektion" kann aufgrund des Denkmalschutzes lediglich im Bereich der bestehenden Abbruchstellen angebaut werden. Von Bedeutung ist auch der Erhalt der Dachlandschaft/ Dachform des Kulturdenkmals. "Einbauten" zwischen dem Denkmal und der Neubebauung können zukünftig als eine Art "Gelenk" fungieren.

Die Höhe dieser "Einbauten" sollte die Traufhöhe des Hauptgebäudes der "Alten Bahndirektion" nicht überschreiten. Ansonsten ist die nördliche Fassade im Bereich des zentralen Resalits zu erhalten.

Bei Lösungen mit Neubauten, die nicht an die bestehende Bahndirektion anschließen, sind die Abbruchstellen am denkmalgeschützten Teil der "Alten Bahndirektion" zu erhalten und nicht durch eine Rekonstruktion der ehemaligen Fassade in diesen Bereichen zu schließen.

### C 6.2.2 "BASA-Gebäude" (mittelfristige Lösung, Stufe 1)

Das "BASA-Gebäude" ist inkl. seiner bestehenden bzw. erforderlichen Erschließungsflächen/ Stellplätze bis zum Jahr 2027 komplett zu erhalten. Durch die Teilnehmer soll eine mittelfristige Lösung (Stufe 1) zur Neuordnung des Vertiefungsbereichs unter Erhalt des "BASA-Gebäudes" aufgezeigt werden (siehe Bauabschnitte, Kapitel C 2). Dabei sind Möglichkeiten für eine ebenerdige Anlieferung und auch eine entsprechende Anzahl von Kurzzeitparkplätzen zu berücksichtigen. In der langfristigen Lösung kann das "BASA-Gebäude" gänzlich überplant werden.

### C 6.3 Vertiefungsbereich West

Die städtebaulichen Ziele und Vorgaben sind in Kapitel C 1 dargestellt. Die bestehenden Gebäude stehen allesamt zur Disposition und können überplant werden. Inwieweit der Erhalt der beiden quartiers- bzw. stadtbildprägenden Gebäude Jägerstraße 19 ("Schankstelle") und Ossietzkystraße 6 in der Planung berücksichtigt wird, bleibt den Teilnehmern überlassen.

Innerhalb des westlichen, städtischen Vertiefungsbereichs sind Gebäude mit gemischten Nutzungen zu verorten. An der Ossietzkystraße ist eine straßenbegleitende Struktur in Anlehnung an die westlich angrenzende (Blockrand-) Bebauung vorzusehen.

In allen Erdgeschossen der Gebäude an der Ossietzkystraße sind gewerbliche Nutzungen anzubieten, die zusammen mit einem attraktiven Vorfeld bzw. einer attraktiven Straßengestaltung zur Belebung des Quartiers beitragen, so im Einzelnen: Bürogewerbe und Dienstleistungen (z.B. Co-Working), Gastronomie, Kultur, ggf. nicht zentrenrelevanter Einzelhandel oder vergleichbare attraktive Nutzungen. Hierfür sind entsprechende Gebäudetiefen zu wählen.

Für mindestens 30% der Gesamt-Bruttogeschossflächen in diesem Bereich sind Wohnnutzungen vorzusehen. Bei der Anordnung der Wohnnutzungen sind die bestehenden Lärmimmissionen zu beachten (s. Anlage D 23). Dabei bieten sich Lagen in den rückwärtigen Bereichen an der Jägerstraße an.

Wenn möglich, sollten bis auf die Erdgeschosszonen Nutzungsarten (Büro / Wohnen) vertikal gegliedert sein.

Innerhalb der lärmzugewandten Gebäude und Gebäudezonen sind in den Obergeschossen Büro- und Verwaltungsnutzungen vorzusehen. Flexible Nutzungsmöglichkeiten der Gebäude und Grundrisse sollen für die sich verändernde Nachfrage vorgesehen werden.

## C 6.4 Freianlagen

Für die Freianlagen soll ein schlüssiges Konzept entwickelt werden. Es soll eine Differenzierung zwischen den halböffentlichen und einsehbaren Eingangsbereichen / Aufenthaltsbereichen und den Aufenthaltszonen für Mitarbeiter und Besucher erfolgen.

Bei Wohnnutzungen sind Kinderspielplätze gem. Landesbauordnung zuzuordnen, die auch räumlich zusammengefasst werden können.

Oberirdische Parkierungsflächen sind ansprechend zu gestalten und begrünt auszuführen (Bäume, Hecken etc.).

## C 7. Ideenteil

Für das Gebiet nordwestlich des Vertiefungsbereichs entlang der Jägerstraße bis zur Heilbronner Straße soll im Rahmen eines Ideenteils ein Bebauungsvorschlag im Sinne eines städtebaulichen Strukturkonzepts (Maßstab 1:1.000) entwickelt werden. Dabei sollen Bebauungsstrukturen vorgeschlagen werden, die zum einen die Ziele der Planung im Vertiefungsbereich aufgreifen und weiterentwickeln (z.B. Freihalten der Sichtbeziehung zum historischen Weinberg) und zum anderen eine dem Standort angemessene Dichte aufweisen. Neben Büronutzungen, die das Umfeld prägen, sollen hier auch Wohnnutzungen möglich sein. Die Bestandsgebäude Kriegerstraße 11A / 11B können überplant werden.

Die Bebauung nördlich der Jägerstraße soll die heutige rückwärtige Bauflucht der Gebäude Jägerstraße 14 (Pensionskasse Hoechst) nicht überschreiten. Mit der IHK ist seitens der DB die Option einer Grenzbebauung (westliche Flurstücksgrenze von 8660/10) vertraglich vereinbart worden.

Das Gebäude der Pensionskasse Hoechst (Jägerstraße 14-18) kann überplant werden. Insgesamt sollte die heute und vorher vorhandene Baumasse auf den Flurstücken der Pensionskasse auch künftig untergebracht werden können (Jägerstr. 14-18: ca. 8.000 m<sup>2</sup> BGF, Jägerstraße 22: ca. 4.500 m). Die Pensionskasse plant auf ihren Grundstücken keine Wohnnutzungen.

Bei der Planung sollen die für die Deutsche Bahn erforderlichen baulichen Anlagen (Schwallbauwerk mit Zuwegung und Trafostation) berücksichtigt werden. Diese Bereiche dürfen nicht überplant werden. Die geplante Trafostation kann in eine Neubebauung integriert werden. Die Zugänglichkeit ist dabei sicherzustellen. Die Informationen zu den baulichen Anlagen der Deutschen Bahn sind in der Anlage D 18 zusammengestellt.

Auch auf den Verlauf des Tunnelbauwerks durch das Gebiet des Ideenteils wird in diesem Zuge hingewiesen, durch den sich Restriktionen insbesondere für unterirdische Anlagen bzw. statische Erfordernisse ergeben.

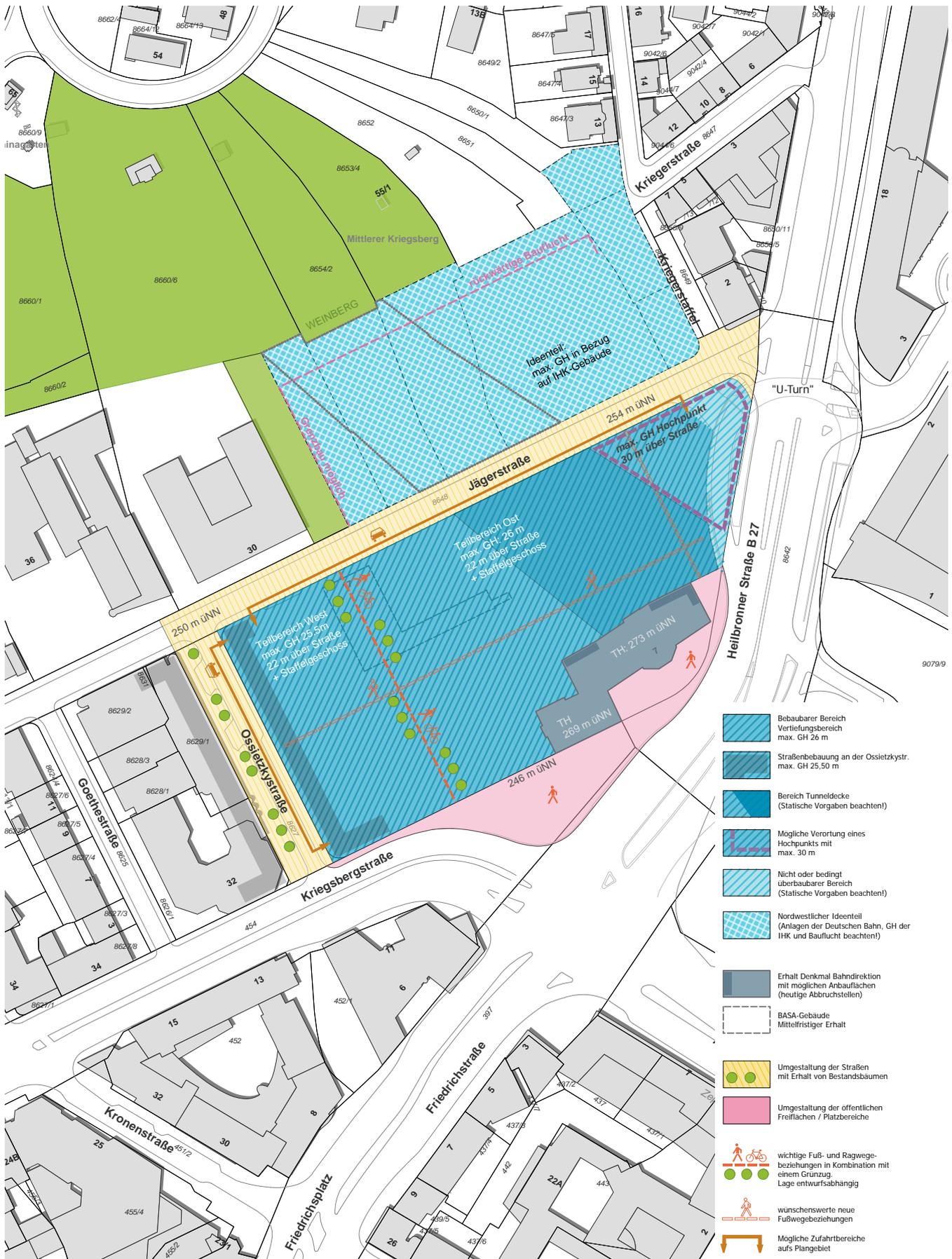


Abb.62. Zusammenfassung der Vorgaben zum Städtebau, zu Grünstrukturen und zur Erschließung

## C 8. Wärmeversorgung

Die Gebäude im Plangebiet können an das bestehende Fernwärmenetz angeschlossen werden.

## C 9. Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit und Ökologie

Von den Teilnehmern wird ein überzeugendes städtebauliches, funktionales und gestalterisches Konzept erwartet. Gleichwohl ist auf einen nachhaltigen Städtebau und wirtschaftliches Bauen zu achten.

Die Baukörper sind möglichst so auszurichten, dass eine optimale Ausnutzung der Sonnenenergie erfolgen kann. Die Gebäudetiefen sollen so gewählt werden, dass eine natürliche Belichtung und Belüftung möglich ist. Um sowohl die Wärmeverluste im Winter als auch ungewollte Wärmeeinträge im Sommer zu reduzieren, ist der Glasanteil zu minimieren. Die Baukörper sollen möglichst kompakt, d.h. mit kleinem Oberflächen/ Volumen-Verhältnis (A/V) zu planen.

### Regenwassermanagement

Die neu zu entwickelnden Areale sind aus Gründen der Nachhaltigkeit im Trennsystem zu entwässern. Niederschlagswasser ist auf begrünten Dächern zu speichern oder als Brauchwasser zu nutzen. Nicht gespeichertes und nicht genutztes Niederschlagswasser ist dezentral zur Versickerung zu bringen. Vor dem Hintergrund zunehmender Starkregenereignisse (siehe Anlage D 20) sind zudem sinnvolle, auch oberirdische Entwässerungswege zur schadensarmen Ableitung, Retention und ggf. auch Versickerung von Niederschlägen vorzuschlagen. Dabei können aus Niederschlagswasser gespeiste, sinnvoll in den öffentlichen Raum integrierte Wasserflächen Mittelpunkte sein und Aufenthaltsbereiche beleben.

# TEIL D

## Teil D - Verfahrensunterlagen

- D 1 Auslobungstext
- D 2 Übersichtsplan mit Abgrenzung des Plangebiets
- D 3 Eigentumsverhältnisse
- D 4 Zeichengrundlage / Digitale Stadtkarte mit Höhenlinien (Format dxf, dwg, vwx und pdf)
- D 5 Digitales 3D-Modell der Stadt Stuttgart (Format dxf, vwx)
- D 6 Fotos
- D 7 Standorte für die Renderings
- D 8 Leitungspläne
- D 9 Stadtplan der Stadt Stuttgart
- D 10 Luftbilder des Plangebiets
- D 11 StadtKernZiele Innenstadtkonzept Entwurf 2006
- D 12 Rahmenplan Jägerstraße/ IHK, Rahmenplan Halbhöhenlagen
- D 13 Bebauungspläne im Gebiet und Umfeld
- D 14 Historischer Stadtplan der Stadt Stuttgart
- D 15 "BASA-Gebäude": Grundrisse, Schnitte
- D 16 "Alte Bahndirektion": Grundrisse, Ansichten, Schnitte
- D 17 IHK Stuttgart: Grundrisse, Ansichten, Schnitte
- D 18 Pläne zum Projekt Stuttgart 21
- D 19 Bericht zu Gründungsvarianten im Bereich des geplanten Bahntunnels
- D 20 Informationen zur Erschließung des Plangebiets, Starkregengefahrenkarte
- D 21 Informationen zum Denkmalschutz
- D 22 Informationen zu Altlasten
- D 23 Lärmkartierung und weitere Informationen zur Lärmbelastung
- D 24 Baumbewertung der Bestandsbäume
- D 25 SIM - Stuttgarter Innenentwicklungsmodell
- D 26 Berechnungsformblatt: Kennwerte, Stellplätze, Baumbilanz etc. mit Hinweisblatt (xls, pdf)
- D 27 Formblatt Verfassererklärung (doc, pdf)
- D 28 Modell M 1:500

Da die Unterlagen urheberrechtlich geschützt sein können, darf die Nutzung nur zur Bearbeitung dieses Verfahrens erfolgen.